



股票代號：2442

新美齊股份有限公司

JEAN CO., LTD.

公開說明書

(國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債申報用稿本)

一、公司名稱：新美齊股份有限公司

二、本公開說明書編印目的：國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債

三、本次發行轉換公司債概要：

(一)國內第三次無擔保轉換公司債

- 1.發行種類：國內第三次無擔保轉換公司債。
- 2.發行金額：發行總張數為 10,000 張，每張轉換公司債面額為新台幣壹拾萬元整，發行總面額為新台幣拾億元整，依票面金額之 100.5%發行。
- 3.發行利率：票面利率 0%。
- 4.發行條件：發行期間三年，自本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起，至到期日止，可轉換為本公司之普通股股票。
- 5.公開承銷比例：100%委由承銷商對外公開承銷。
- 6.承銷及配售方式：採詢價圈購全數辦理對外公開承銷，並由證券承銷商餘額包銷。
- 7.發行及轉換辦法：請參閱本公開說明書附件一。

(二)國內第四次無擔保轉換公司債

- 1.發行種類：國內第四次無擔保轉換公司債。
- 2.發行金額：發行總張數上限為 10,000 張，每張轉換公司債面額為新台幣壹拾萬元整，發行總面額上限為新台幣拾億元整。本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標暫定以不低於票面金額之 101%為限，每張實際發行價格依競價拍賣結果而定。
- 3.發行利率：票面利率 0%。
- 4.發行條件：發行期間三年，自本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起，至到期日止，可轉換為本公司之普通股股票。
- 5.公開承銷比例：100%委由承銷商對外公開承銷。
- 6.承銷及配售方式：採競價拍賣方式全數辦理對外公開承銷，並由證券承銷商餘額包銷。
- 7.發行及轉換辦法：請參閱本公開說明書附件二。

四、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：請詳第 77 頁。

五、本次發行之相關費用：

(一)承銷費用：承銷手續費為新台幣伍佰萬元整。

(二)其他費用：包括會計師、律師等其他相關費用約新台幣參拾萬元整。

六、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。

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

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

九、投資人應了解轉換公司債之轉換標的證券停止過戶將使轉換公司債無法行使轉換，且當有多個停止轉換原因發生，將導致轉換公司債長期無法轉換，甚至債券到期前均不能行使轉換之情事。另公司法第 228 條之 1 規定，公司得每季辦理盈餘分派或虧損撥補，亦將可能導致轉換公司債停止轉換期間大幅增長，而大幅縮減投資人可行使轉換期間。

十、股票面額：本公司每股股票面額為新台幣壹拾元整。

十一、查詢本公開說明書之網址：

公開資訊觀測站網址：<http://mops.twse.com.tw/>

本公司網址：<http://www.jean.com.tw>

新美齊股份有限公司 編製



中 華 民 國 一 一 三 年 十 一 月 二 十 一 日 刊 印

## 一、本次發行前實收資本之來源：

單位：新台幣千元；%

| 實收資本額來源    | 金額        | 占實收資本額比率 |
|------------|-----------|----------|
| 設立股本       | 5,000     | 0.19     |
| 現金增資       | 1,445,000 | 55.19    |
| 現金減資       | (267,210) | (10.21)  |
| 私募現金增資     | 810,000   | 30.94    |
| 庫藏股減資      | (47,300)  | (1.81)   |
| 減資彌補虧損     | (936,000) | (35.75)  |
| 盈餘轉增資      | 1,032,335 | 39.43    |
| 轉換公司債      | 532,569   | 20.34    |
| 股份基礎給付     | 64,300    | 2.46     |
| 限制員工權利新股註銷 | (20,502)  | (0.78)   |
| 合計         | 2,618,192 | 100.00   |

## 二、公開說明書之分送計畫：

(一)陳列處所：依規定方式函送有關單位外，另備置於本公司以供查閱。

(二)分送方式：依證券交易法第三十一條及金融監督管理委員會證券期貨局規定辦理。

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

## 三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

名稱：台新綜合證券(股)公司

網址：<http://www.tssco.com.tw>

地址：台北市中山區中山北路二段44號2樓

電話：(02)5570-8888

## 四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

## 五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：彰化商業銀行(股)公司

網址：<https://www.bankchb.com/>

地址：台北市中山區中山北路二段57號

電話：(02)2536-2951

## 六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：採無實體發行，故不適用。

## 七、辦理股票及公司債過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：中國信託商業銀行代理部

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

地址：台北市重慶南路一段83號5樓

電話：(02)6636-5566

## 八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

## 九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

## 十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

會計師姓名：寇惠植會計師、李慈慧會計師

網址：<http://www.kpmg.com.tw>

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地址：台北市信義區信義路五段7號68樓

電話：(02)8101-6666

## 十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

律師姓名：邱雅文律師

網址：<https://www.louisilf.com>

事務所名稱：遠東聯合法律事務所

電話：(02)2392-8811

地址：台北市中正區忠孝東路一段176號4樓

## 十二、本公司發言人及代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人姓名：林傳捷

電子郵件信箱：[jesse.lin@jean.com.tw](mailto:jesse.lin@jean.com.tw)

職稱：董事長兼策略長

電話：(02)5582-8168#3000

代理發言人姓名：紀榮村

電子郵件信箱：[andy.chi@jean.com.tw](mailto:andy.chi@jean.com.tw)

職稱：總經理

電話：(02)5582-8168#2000

## 十三、公司網址：<http://www.jean.com.tw>

## 新美齊股份有限公司公開說明書摘要

|                                             |                       |                      |                                               |                      |            |         |
|---------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------------------------|----------------------|------------|---------|
| 實收資本額：2,618,191,570元                        |                       | 公司地址：台北市內湖區陽光街300號7樓 |                                               | 電話：(02)5582-8168     |            |         |
| 設立日期：民國75年1月11日                             |                       |                      | 網址：http://www.jean.com.tw                     |                      |            |         |
| 上市日期：民國89年11月22日                            |                       | 上櫃日期：不適用             | 公開發行日期：民國86年7月16日                             |                      | 管理股票日期：不適用 |         |
| 負責人：                                        | 董事長：林傳捷<br>總經理：紀榮村    |                      | 發言人：林傳捷<br>代理發言人：紀榮村                          | 職稱：董事長兼策略長<br>職稱：總經理 |            |         |
| 股票過戶機構：中國信託商業銀行代理部                          |                       |                      | 電話：(02)5582-8168                              |                      |            |         |
| 網址：http://ecorp.ctbcbank.com/cts/index.jsp  |                       |                      | 地址：台北市重慶南路一段83號5樓                             |                      |            |         |
| 股票承銷機構：台新綜合證券(股)公司                          |                       |                      | 電話：(02)5570-8888 網址：http://www.tssco.com.tw   |                      |            |         |
|                                             |                       |                      | 地址：台北市中山區中山北路二段44號2樓                          |                      |            |         |
| 最近年度簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所                      |                       |                      | 電話：(02)8101-6666 網址：www.kpmg.com.tw           |                      |            |         |
| 寇惠植會計師、李慈慧會計師                               |                       |                      | 地址：台北市信義區信義路五段7號68樓                           |                      |            |         |
| 複核律師：遠東聯合法律事務所                              |                       |                      | 電話：(02)2392-8811 網址：http://www.louisilf.com   |                      |            |         |
| 邱雅文律師                                       |                       |                      | 地址：台北市中正區忠孝東路一段176號4樓                         |                      |            |         |
| 信用評等機構：不適用                                  |                       |                      | 電話：不適用                                        |                      | 網址：不適用     |         |
|                                             |                       |                      | 地址：不適用                                        |                      |            |         |
| 評等標的                                        | 發行公司：不適用              |                      | 無■；有□，評等日期：不適用                                |                      | 評等等級：不適用   |         |
|                                             | 本次發行公司債：不適用           |                      | 無■；有□，評等日期：不適用                                |                      | 評等等級：不適用   |         |
| 董事選任日期：112年05月31日，任期：3年                     |                       |                      | 監察人選任日期：不適用                                   |                      |            |         |
| 全體董事持股比例：33.97% (113年9月30日)                 |                       |                      | 全體監察人持股比例：不適用                                 |                      |            |         |
| 董事、監察人及持股超過10%股東及其持股比例：33.97% (113年9月30日)   |                       |                      |                                               |                      |            |         |
| 職 稱                                         | 姓 名                   |                      | 持股比例(%)                                       | 職 稱                  | 姓 名        | 持股比例(%) |
| 董事長                                         | 高美投資有限公司<br>代表人：林傳捷   |                      | 26.23<br>0.32                                 | 獨立董事                 | 趙晟         | —       |
| 董事                                          | 高輔投資股份有限公司<br>代表人：林傳凱 |                      | 7.45<br>0.04                                  | 獨立董事                 | 陳修乾        | —       |
| 董事                                          | 許智明                   |                      | 0.09                                          | 獨立董事                 | 朱孔晟        | —       |
| 董事                                          | 許張義                   |                      | 0.20                                          |                      |            |         |
| 工廠地址：無                                      |                       |                      |                                               |                      | 電話：無       |         |
| 主要產品：不動產買賣、租賃及營建開發<br>市場結構(112年度)：內銷100.00% |                       |                      |                                               |                      | 參閱本文之頁次    |         |
|                                             |                       |                      |                                               |                      | 第38、46頁    |         |
| 風 險 事 項                                     |                       |                      | 請參閱本公開說明書公司概況之風險事項                            |                      |            | 參閱本文之頁次 |
|                                             |                       |                      |                                               |                      |            | 第5頁     |
| 去 ( 1 1 2 ) 年 度                             |                       |                      | 營業收入：2,502,578千元<br>稅前純益：530,648千元 每股盈餘：1.67元 |                      |            | 第113頁   |
| 本 次 募 集 發 行 有 價 證 券<br>種 類 及 金 額            |                       |                      | 請參閱本公開說明書封面                                   |                      |            |         |
| 發 行 條 件                                     |                       |                      | 請參閱本公開說明書封面                                   |                      |            |         |
| 募 集 資 金 用 途 及 預<br>計 產 生 效 益 概 述            |                       |                      | 請參閱本公開說明書參、發行計畫及執行情形                          |                      |            |         |
| 本次公開說明書刊印日期：113年11月21日                      |                       |                      | 刊印目的：國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉<br>換公司債申報用稿本     |                      |            |         |
| 其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄             |                       |                      |                                               |                      |            |         |

# 新美齊股份有限公司

## 公開說明書目錄

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 壹、公司概况                                                                           | 1  |
| 一、公司簡介                                                                           | 1  |
| (一)設立日期                                                                          | 1  |
| (二)總公司、分公司及工廠之地址及電話                                                              | 1  |
| (三)公司沿革                                                                          | 1  |
| 二、風險事項                                                                           | 5  |
| (一)風險因素                                                                          | 5  |
| (二)訴訟或非訟事件                                                                       | 8  |
| (三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響 | 8  |
| (四)其他重要事項                                                                        | 8  |
| 三、公司組織                                                                           | 9  |
| (一)組織系統                                                                          | 9  |
| (二)關係企業圖                                                                         | 11 |
| (三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管                                                        | 13 |
| (四)董事及監察人資料                                                                      | 14 |
| (五)發起人                                                                           | 19 |
| (六)最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金                                                     | 20 |
| 四、資本及股份                                                                          | 26 |
| (一)股份種類                                                                          | 26 |
| (二)股本形成經過                                                                        | 26 |
| (三)最近股權分散情形                                                                      | 28 |
| (四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料                                                       | 32 |
| (五)公司股利政策及執行狀況                                                                   | 32 |
| (六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響                                                     | 33 |
| (七)員工、董事及監察人酬勞                                                                   | 33 |
| (八)公司買回本公司股份情形                                                                   | 33 |
| 五、公司債(含海外公司債)辦理情形                                                                | 34 |
| 六、特別股辦理情形                                                                        | 34 |
| 七、參與發行海外存託憑證之辦理情形                                                                | 34 |
| 八、員工認股權憑證辦理情形                                                                    | 34 |
| (一)員工認股權憑證辦理情形                                                                   | 34 |
| (二)累積至公開說明書刊印日止取得員工認股權憑證之經理人及取得認股權憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形                         | 34 |
| (三)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募員工認股權憑證辦理情形                                                | 34 |
| 九、限制員工權利新股辦理情形                                                                   | 35 |



|                                                                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 十、併購辦理情形 .....                                                                                                                                                   | 37 |
| 十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者，應揭露事項 .....                                                                                                                                 | 37 |
| <b>貳、營運概況</b> .....                                                                                                                                              | 38 |
| 一、公司之經營 .....                                                                                                                                                    | 38 |
| (一)業務內容 .....                                                                                                                                                    | 38 |
| (二)市場及產銷概況 .....                                                                                                                                                 | 46 |
| (三)最近二年度從業員工人數 .....                                                                                                                                             | 60 |
| (四)環保支出資訊 .....                                                                                                                                                  | 61 |
| (五)勞資關係 .....                                                                                                                                                    | 61 |
| (六)資通安全管理 .....                                                                                                                                                  | 62 |
| 二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產 .....                                                                                                                                   | 66 |
| (一)自有資產 .....                                                                                                                                                    | 66 |
| (二)使用權資產 .....                                                                                                                                                   | 66 |
| (三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率 .....                                                                                                                                    | 66 |
| 三、轉投資事業 .....                                                                                                                                                    | 67 |
| (一)轉投資事業概況 .....                                                                                                                                                 | 67 |
| (二)綜合持股比例 .....                                                                                                                                                  | 68 |
| (三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響 .....                                                                              | 68 |
| (四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱，及其與分公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數 .....                                         | 68 |
| 四、重要契約 .....                                                                                                                                                     | 69 |
| <b>參、發行計畫及執行情形</b> .....                                                                                                                                         | 70 |
| 一、前次現金增資、併購、受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載事項 .....                                                                                                                 | 70 |
| 二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項 .....                                                                                                                   | 77 |
| (一)資金來源 .....                                                                                                                                                    | 77 |
| (二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法。如有委託經本會核准或認可之信用評等機構評等者，並應揭露該機構名稱、評等日期及公司債信用評等結果。如附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響 ..... | 80 |
| (三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項。如附有轉換權利或認股權利者，並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法(含轉換前原特別股未分配之股息等權利義務於強制轉換後之歸屬) .....                     | 81 |

|                                                                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| (四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫.....                                                  | 82  |
| (五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫.....                                              | 82  |
| (六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法.....                                                                                          | 82  |
| (七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法.....                                                                                          | 82  |
| (八)說明本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額..... | 82  |
| (九)說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式.....                                                                                            | 102 |
| (十)資金運用概算及可能產生之效益.....                                                                                                          | 103 |
| 三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項.....                                                                                                       | 111 |
| 四、本次併購發行新股應記載事項.....                                                                                                            | 111 |
| <b>肆、財務概況</b> .....                                                                                                             | 112 |
| 一、最近五年度簡明財務資料.....                                                                                                              | 112 |
| (一)簡明資產負債表及綜合損益表.....                                                                                                           | 112 |
| (二)影響上述財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響.....                                                                    | 115 |
| (三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見.....                                                                                                       | 115 |
| (四)財務分析.....                                                                                                                    | 117 |
| (五)會計項目重大變動說明.....                                                                                                              | 120 |
| 二、財務報告應記載事項.....                                                                                                                | 124 |
| (一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告.....                                                                    | 124 |
| (二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。但不包括重要會計項目明細表.....                                                                                 | 124 |
| (三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露.....                                                           | 124 |
| 三、財務概況其他重要事項應記載事項.....                                                                                                          | 124 |
| (一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響.....                                                                   | 124 |
| (二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露資訊.....                                                                                | 124 |
| (三)期後事項.....                                                                                                                    | 124 |
| (四)其他.....                                                                                                                      | 124 |
| 四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項.....                                                                                                       | 125 |
| (一)財務狀況.....                                                                                                                    | 125 |

|                                                                                                         |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| (二)財務績效.....                                                                                            | 126 |
| (三)現金流量.....                                                                                            | 127 |
| (四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....                                                                              | 127 |
| (五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫.....                                                             | 128 |
| (六)其他重要事項.....                                                                                          | 128 |
| 伍、特別記載事項.....                                                                                           | 129 |
| 一、內部控制制度執行狀況.....                                                                                       | 129 |
| (一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議.....                                                                             | 129 |
| (二)最近三年度內部稽核發現重大缺失之改善情形.....                                                                            | 129 |
| (三)內部控制聲明書.....                                                                                         | 129 |
| (四)委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形.....                                                   | 129 |
| 二、委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告.....                                                 | 129 |
| 三、證券承銷商評估總結意見.....                                                                                      | 129 |
| 四、律師法律意見書.....                                                                                          | 129 |
| 五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見.....                                                                          | 129 |
| 六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金融監督管理委員會通知應自行改進事項之改進情形.....                                                  | 129 |
| 七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項.....                                                            | 131 |
| 八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形.....                                     | 132 |
| 九、最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容.....                                           | 132 |
| 十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形..... | 132 |
| 十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書.....                       | 132 |
| 十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書.....                           | 132 |
| 十三、其他必要補充說明事項.....                                                                                      | 132 |
| 十四、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見.....    | 132 |
| 十五、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載事項.....                                                                           | 133 |

|                                                                            |            |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|
| (一)董事會運作情形 .....                                                           | 133        |
| (二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形 .....                                            | 135        |
| (三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因 .....                                    | 139        |
| (四)公司如有設置薪資報酬委員會或提名委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形 .....                               | 148        |
| (五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因 ...                                   | 151        |
| (六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因 .....                                     | 160        |
| (七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式 .....                                       | 163        |
| (八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總 ..... | 163        |
| (九)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊，得一併揭露 .....                                      | 163        |
| <b>陸、重要決議 .....</b>                                                        | <b>164</b> |
| 一、重要決議應記載與本次發行有關之決議文(含章程新舊條文對照表及盈餘分配表)                                     | 164        |
| 附件一、國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法                                                   |            |
| 附件二、國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法                                                   |            |
| 附件三、國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書                                                |            |
| 附件四、國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書                                                |            |
| 附件五、111 年度合併財務報告暨會計師查核報告                                                   |            |
| 附件六、112 年度合併財務報告暨會計師查核報告                                                   |            |
| 附件七、113 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告                                                 |            |
| 附件八、111 年度個體財務報告暨會計師查核報告                                                   |            |
| 附件九、112 年度個體財務報告暨會計師查核報告                                                   |            |
| 附件十、內部控制聲明書                                                                |            |
| 附件十一、證券承銷商評估總結意見                                                           |            |
| 附件十二、律師法律意見書                                                               |            |
| 附件十三、不得退還或收取承銷相關費用之聲明書                                                     |            |
| 附件十四、不得受理詢圈及競拍對象之聲明書                                                       |            |
| 附件十五、與本次發行有關之決議文                                                           |            |
| 附件十六、公司章程新舊條文對照表                                                           |            |
| 附件十七、盈餘分配表                                                                 |            |
| 附件十八、證券商出具不實聲明事項之圈購人收取違約金承諾書                                               |            |

## 壹、公司概况

### 一、公司簡介

(一)設立日期：中華民國 75 年 1 月 11 日

(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話

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

### (三)公司沿革

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

七十六年— 現金增資壹千萬元，資本額至新台幣壹千伍佰萬元。開始於國內試銷家電產品。

七十八年— 現金增資貳千萬元，資本額至新台幣參千伍佰萬元。購置復興路 167 號 5 樓及復興北路 167 號 7 樓為台北總公司辦公室，並另於台中市文心路及高雄市建國一路購置辦公處所，成立台中及高雄分公司。

八十一年— 現金增資陸千伍佰萬元，資本額至新台幣壹億元。

八十三年— 現金增資貳億柒千參佰萬元，資本額至新台幣參億柒千參佰萬元。於七月一日合併白砂電機（股）公司改為高雄分公司；同年九月投資新台幣貳億元設馬來西亞工廠於 SHAH ALAM。

八十四年— 現金增資貳億玖千萬元，資本額至新台幣陸億陸千參佰萬元。於馬來西亞 KAMPAR 投資監視器生產工廠及射出成型廠，占地八千餘坪。

八十六年— 現金增資伍億參千柒佰萬元，資本額至新台幣壹拾貳億元。辦理公開發行；十月份並通過 ISO9001 之認證。

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

八十八年— 盈餘轉增資壹億貳千萬元，資本額至新台幣壹拾參億貳千萬元。

八十九年— 盈餘轉增資壹億參千貳佰萬元，資本額至新台幣壹拾肆億伍千貳佰萬元。於十一月掛牌上市，台財證〔一〕72352 號。

九十 年— 盈餘轉增資柒千貳佰陸拾萬元，資本額至新台幣壹拾伍億貳千肆佰陸拾萬元。七月份大陸吳江廠正式量產。

九十一年— 發行國內第一次無擔保轉換公司債柒億伍千萬元；現金增資捌億柒千伍佰萬元，資本額至新台幣壹拾柒億柒千肆佰陸拾萬元。馬來西亞工廠停止營運；同年投資前錦科技（股）公司。

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

林鎮源先生出任本公司董事長。

- 九十三年— 四月轉投資子公司前錦科技（股）公司辦理清算作業。六月實施庫藏股作業，買回普通股1,460千股，資本額變更為新台幣拾柒億陸千萬元。
- 九十四年— 現金增資私募普通股74,000千股，資本額至新台幣貳拾伍億元。
- 九十七年— 九月現金增資私募普通股74,000千股，補辦公開發行程序並上市買賣。
- 九十七年— 十二月辦理減資彌補虧損玖億參千陸佰萬元，資本額至新台幣壹拾伍億陸千肆佰萬元，及辦理現金增資私募普通股7,000千股，資本額至新台幣壹拾陸億參千肆佰萬元。
- 九十九年— 三月與京東方科技集團(股)公司簽訂出售本公司之子公司JEFFREY INV.LIMITED所持有100%子公司高創(蘇州)電子有限公司全部股權及台灣地區的電腦顯示器及電視機相關業務之買賣契約。與科橋電子(股)公司簽訂買賣契約，購買凱銳光電股份有限公司(原名螢橋光電)96.91%之股權。
- 一〇〇年— 八月經董事會決議通過本公司之子公司JEFFREY INV. LIMITED減資退回股款美金9,100千元。
- 一〇〇年— 十一月經董事會決議通過成立子公司新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司，投資金額為新台幣9,000千元。
- 一〇〇年— 十一月子公司凱銳光電股份有限公司正式通過ISO/TS 16949標準認證。
- 一〇二年— 三月發行國內第二次有擔保可轉換公司債，金額新台幣肆億元。
- 一〇二年— 八月子公司凱銳光電股份有限公司AND-F1010榮獲2013 AMPA展創新產品獎。
- 一〇二年— 十二月子公司凱銳光電股份有限公司GBJO003 專利得到授予，專利ID為8601518。
- 一〇二年— 公司債轉換普通股壹千柒佰壹拾貳萬伍千元；盈餘轉增資柒千參佰伍拾參萬元，資本額至新台幣壹拾柒億貳千肆佰陸拾伍萬伍千元。同年十二月林傳捷先生出任本公司董事長。
- 一〇三年— 新美齊新象山案規劃設計榮獲國家建築金質獎及國家建設卓越獎。
- 一〇三年— 盈餘轉增資柒千捌佰貳拾捌萬柒千肆佰元。公司債轉換參千壹佰壹拾參萬伍千捌佰參拾元。累計資本額新台幣壹拾捌億參千肆佰零柒萬捌千貳佰參拾元。
- 一〇四年— 六月子公司JEAN(Malaysia)SDN.BHD辦理清算作業。十月轉投資公司凱銳光電(股)公司取得Simon Trading Co., Ltd.控制力。十一月轉投資公司凱銳光電(股)公司取得台灣阿波羅數位有限公司控制力。
- 一〇四年— 公司債轉換普通股捌千貳佰貳拾貳萬肆千玖佰陸拾元；盈餘轉增資肆千伍佰捌拾伍萬壹千玖佰陸拾元。資本額至新台幣壹拾玖億陸千貳佰壹拾伍萬伍千壹佰伍拾元。
- 一〇五年— 一月發行限制員工權利新股貳千捌佰參拾萬元，累計資本額新台

幣壹拾玖億玖千零肆拾伍萬伍千壹佰伍拾元。(於106年2月核准上市)

- 一〇五年— 一月轉投資公司凱揚光電(蘇州)有限公司取得蘇州健鉦電子有限公司控制力。
- 一〇五年— 四月台灣阿波羅數位有限公司與凱銳光電(股)公司合併，凱銳光電(股)公司為存續公司，台灣阿波羅數位有限公司為消滅公司。
- 一〇五年— 盈餘轉增資伍佰玖拾柒萬壹千參佰陸拾元。資本額至新台幣壹拾玖億玖千陸佰肆拾貳萬陸千伍佰壹拾元。
- 一〇六年— 公司債轉換普通股肆億貳佰捌萬貳千貳佰伍拾元，註銷限制員工權利新股伍佰柒拾萬元及盈餘轉增資陸佰貳壹萬玖千陸佰壹拾元。累計資本額新台幣貳拾參億玖千玖佰貳萬捌千參佰柒拾元。子公司JEAN(Malaysia)SDN.BHD清算完成。
- 一〇六年— 十二月轉投資公司凱揚光電(蘇州)有限公司全數處分持有蘇州健鉦電子有限公司股權。
- 一〇七年— 三月JEFFREY INV. LIMITED 辦理清算中。JERRY INV. LIMITED 清算完成。
- 一〇七年— 十月子公司凱銳光電(股)公司現金增資發行新股貳千萬股，資本額至新台幣肆億壹千柒佰伍拾貳萬元整。子公司凱銳光電(股)公司購買凱銳汽車(股)公司(原名:華禕公司)80%股權，取得VOLVO經銷權。
- 一〇七年— 十一月子公司凱銳光電(香港)股份有限公司出售NEXTBASE商標權。
- 一〇七年— 十一月子公司凱銳光電股份有限公司移轉子公司(GOLDEN KNIGHT LTD.)股權與凱銳光電(香港)股份有限公司。
- 一〇七年— 十二月子公司凱銳光電(股)公司為落實專業分工，進行組織重組以提高競爭力及經營績效，透過股權轉換方式成立新設公司「凱銳控股」，凱銳光電則成為凱銳控股百分之百持股之子公司，另凱銳光電並分割太陽能電廠業務給新設公司凱銳能源，凱銳能源則以發行新股方式為代價取得前述業務。
- 一〇八年— 一月轉投資子公司凱銳光電(香港)股份有限公司董事會，為簡化組織架構清算GOLDEN KNIGHT LTD，並於一〇八年十一月清算完成。
- 一〇八年— 三月子公司凱銳光電(股)公司調整資本結構及提升股東權益報酬率，辦理現金減資退還股東股款，減資後實收資本額新台幣貳億捌千萬元整。
- 一〇八年— 三月子公司凱銳光電(股)公司為配合組織重整將凱銳光電(香港)股份有限公司、凱銳能源(股)公司、凱銳汽車(股)公司股權移轉與凱銳控股(股)公司。並將凱銳能源股份有限公司股權移轉與凱銳能源(股)公司，並於一〇八年已完成股權移轉登記。
- 一〇八年— 五月子公司凱銳光電(股)公司為吸引專業人才，並激勵員工，發行一〇八年限制員工權利新股總額壹佰肆拾萬股可分次發行。並於



- 一〇八年第一次發行限制員工權利新股壹佰萬股，本次發行後實收資本額新台幣貳億玖千萬元整。
- 一〇八年—五月子公司凱銳控股(股)公司為調整資本架構，以提升股東權益及配合子公司凱銳光電(股)公司分散股權之計劃，以凱銳光電(股)公司普通股辦理減資退還股款，本次減資後實收資本額新台幣伍億陸千叁百零肆萬元整。
- 一〇八年—盈餘轉增資貳億叁千玖佰柒拾肆萬叁佰伍拾元，註銷第一次員工權利新股捌拾萬元，累計資本額新台幣貳拾陸億叁千陸佰叁拾肆萬叁千柒佰貳拾元。
- 一〇九年—一月第二次發行限制員工權利新股叁千陸佰萬元，累計資本額新台幣貳拾陸億柒千貳佰叁拾肆萬叁千柒佰貳拾元。
- 一〇九年—三月註銷一〇九年第一次員工權利新股貳拾肆萬元，累計資本額新台幣貳拾陸億柒千貳佰壹拾萬叁千柒佰貳拾元。
- 一〇九年—四月子公司凱銳光電(股)公司，一〇八年第二次發行限制員工權利新股肆拾萬股，本次發行後實收資本額新台幣貳億玖千肆佰萬元整。
- 一〇九年—五月股東會決議通過處分重要子公司凱銳光電(股)公司及凱銳控股(股)公司持股案及現金減資案。
- 一〇九年—九月註銷一〇九年第一次員工權利新股肆拾參萬股及辦理現金減資貳千陸佰柒拾貳萬壹千零參拾柒股，累計資本額新台幣貳拾肆億零伍拾玖萬叁千叁佰伍拾元。
- 一〇九年—十二月凱銳控股(股)公司董監事全面改選，本公司未取得過半數席次，故對凱銳控股(股)公司及其子公司凱銳光電股份有限公司、凱銳光電(香港)(股)公司喪失控制力。
- 一一〇年—三月註銷一〇九年第一次員工權利新股捌萬玖千玖佰捌拾肆股，累計資本額新台幣貳拾叁億玖千玖佰陸拾玖萬叁千伍佰壹拾元。
- 一一〇年—十月盈餘轉增資肆千捌佰零壹萬壹千捌佰陸拾元，註銷一〇九年第一次員工權利新股壹拾參萬肆千玖佰柒拾柒股，累計資本額新台幣貳拾肆億肆千陸佰叁拾伍萬伍千陸佰元。
- 一一一年—住展雜誌統計，北台灣十大建設業2021年排名第8名。
- 一一一年—三月註銷一〇九年第一次員工權利新股壹萬柒千玖佰玖拾柒股，及註銷第二次買回庫藏股參佰貳拾柒萬股，累計資本額新台幣貳拾肆億壹千參佰肆拾柒萬伍千陸佰叁拾元。
- 一一一年—九月子公司新美齊公寓大廈管理維護(股)公司受委任經營管理社區，參加「111年台北市優良公寓大廈評選活動」，以「鉑金苑社區」獲得小型住宅社區組第一名。
- 一一一年—十月盈餘轉增資壹億貳千貳佰叁拾壹萬柒千柒佰捌拾元，註銷一〇九年第一次員工權利新股貳拾陸萬柒千貳佰肆拾玖股，累計資本額新台幣貳拾伍億叁千叁佰壹拾貳萬玖佰貳拾元。
- 一一二年—三月註銷一〇九年第一次員工權利新股陸萬貳千玖佰捌拾玖股，累

計資本額新台幣貳拾伍億參千貳佰肆拾玖萬壹千零參拾元。

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

一一二年一十月盈餘轉增資參千零參拾玖萬柒千肆佰伍拾元，累計資本額新台幣貳拾伍億陸千貳佰捌拾捌萬捌千肆佰捌拾元。

一一三年一三月註銷一〇九年第一次員工權利新股貳拾壹萬伍佰陸拾壹股，累計資本額新台幣貳拾伍億陸千零柒拾捌萬貳千捌佰柒拾元。

## 二、風險事項

### (一)風險因素(分析評估最近年度及截至公開說明書刊印日止之下列事項)

#### 1.利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

單位:新台幣千元；%

| 項目           | 112 年度    | 113 年第三季 |
|--------------|-----------|----------|
| 利息淨收(支)      | 56,968    | 23,948   |
| 兌換淨(損)益      | 18,938    | (9,757)  |
| 營業收入         | 2,502,578 | 596,130  |
| 稅前淨利         | 530,648   | 323,752  |
| 利息淨收(支)占營業收入 | 2.28      | 4.02     |
| 利息淨收(支)占稅前淨利 | 10.74     | 7.40     |
| 兌換淨(損)益占營業收入 | 0.75      | (1.64)   |
| 兌換淨(損)益占稅前淨利 | 3.57      | (3.01)   |

#### (1)利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本公司及子公司 112 年度及 113 年第三季之利息淨收(支)出金額分別為 56,968 千元及 23,948 千元，占營業收入比重分別為 2.28%及 4.02%。利率為影響房地產市場最重要因素，為因全球性通膨影響對於我國物價造成之影響，中央銀行統計本國五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承做放款加權平均利率，已從 111 年 1 月的 1.085%調升至 113 年 2 月的 1.987%，兩年間的利率增幅將近 1%，與過去近十年相比確實有明顯增長。此外，央行接連調整選擇性信用管制，目前已於 112 年 6 月進行第五波選擇性信用管制，限縮六都及新竹縣市地區自然人購入第二戶住宅貸款成數。央行透過選擇性信用管制主要即在於避免金融機構資金放款過度集中不動產，造成助長房市炒作、囤地。目前房地產價格與市場熱絡程度有因選擇性信用管制政策而受到修正，但未來央行仍不考慮將選擇性信用管制退場。由於本公司對利率波動之敏感度極高，善於掌握利率及國內外資金動向之趨勢，適時借款及還款，減少利息負擔。未來亦將維持適當之自有資金比率，以降低經營風險，並隨時因應市場利率之變化，取得穩定且低利之資金。

## (2)匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本公司及子公司 112 年度及 113 年第三季之兌換(損)益分別為 18,938 千元及(9,757)千元，占營業收入比重分別為 0.75%及(1.64)%。由於本公司係屬營建業，主要交易幣別皆為新台幣，兌換損益主要係由外幣帳戶及外幣計價之金融資產評價所產生，對本公司財務業務尚無重大影響，本公司同時亦隨時蒐集匯市資訊，充分掌握匯率走勢。

## (3)通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

台灣房市近來受到升息影響借款成本上升、通貨膨脹消費者對未來走勢的看法趨於保守，除此之外政府為遏止預售屋炒作亂象，內政部通過《平均地權條例》修正案修法草案，與限制預售屋、新成屋換約或轉售這些因素都對客戶購屋意願，造成了一定程度的影響。氣候變遷議題、疫情後缺工、我國地緣政治衝突風險等問題仍存在，使得我國通膨問題緩步回降。112 年 3 月，央行為遏止市場資金過熱情形，升息半碼(0.125%)抑制通貨膨脹；到了 113 年 3 月，央行為因應原物料及未來水電費調漲將帶來的預期性通膨，亦採取升息半碼措施調控物價，使得目前我國最新利率達 2%。112 年上半年度央行利率調升，及同年內政部於 6 月的限貸令及 7 月的平均地權條例修法，大幅降低房地產市場的熱絡情況。依台灣經濟研究院預測 113 年國內經濟成長率可達 3.15%。對於國內房地產市場而言，在內政部一連串的打房政策下，房地產投機炒作行為已明顯趨緩；不過現今及未來的營建成本上揚已成為常態，縱使未來通膨趨緩、央行不再升息，整體房價仍難有下降空間。綜觀整體國內外經濟情勢預估 113 年國內房地產走勢，未來房地產市場將可能為價格緩升，數量緩縮的局面。本公司隨時蒐集匯市資訊，充分掌握匯率走勢，在適當時機從事遠期外匯交易以規避匯兌風險。

## 2.從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施

(1)本公司並未從事高風險、高槓桿投資之商品，各項投資均經審慎評估後執行。資金貸與他人、背書保證，及衍生性商品交易皆依據本公司所訂之『取得或處分資產處理程序』、『資金貸與他人作業程序』及『背書保證作業程序』之規範執行辦理。衍生性商品 112 年損失超限 20%之公告，至年報刊印日止之損失情形：無。

(2)衍生性商品 112 年損失超限 20%之公告，至年報刊印日止之損失情形：無。

## 3.未來研發計畫及預計投入之研發費用

本公司及子公司主要從事委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務，並不從事營造工程，故無產品研發計畫及預計投入之研發費用。

#### 4.國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

國內重要政策及法律變動，本公司能即時掌握並有效因應及配合實行，對於公司財務業務影響不大。

#### 5.科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

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

#### 6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司自 75 年成立以來，業績及生產規模不斷成長茁壯，自 85 年起即連續多年獲得天下雜誌 1 千大製造業評比達前 100 名之列，91 年推出自有品牌「JEAN」以拓展中國大陸市場，96 年榮獲中國第一誠信企業，98 年成為台灣前三大，世界前五大顯示器生產廠商。秉承「來自全球、服務全球」的企業宗旨，發揚「走平實、實用、高性價比」的一貫工作作風，不求嘩眾取寵，但求實奉獻，將高科技，高品質的產品奉獻給每一位客戶，公司專業信賴的形象已獲得社會大眾的高度肯定。建設開發之營運方向將針對台北地區優質地段，以產品精緻推案的方式進行開發興建，不同於傳統建設公司的「換厝」的做法，對每一塊土地我們都務求創造最高的附加價值。本公司之企業形象良好，並無重大改變而造成企業危機管理之情事。

#### 7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

#### 8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

#### 9.進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

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

銷貨對象主係建案銷售予法人及一般社會大眾，111 年度銷售予高美投資比重較高，主係該建案餘屋單價較高且當年度並無其他建案完工交屋所致，然 112 年度起因建案主要銷售客戶為自然人，且因房產單價高消費頻率低之特性，故銷售比率較為分散，並無銷貨集中情形。

10.董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施

最近年度及截至公開說明書刊印日止，本公司及子公司之董事、監察人未有股權大量移轉情事，故無因股權大量移轉或更換對本公司營運造成重大影響之風險。

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施

最近年度及截至公開說明書刊印日止，本公司無經營權改變之情事。

12.其他重要風險及因應措施：無。

(二)訴訟或非訟事件

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

2.公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：無。

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

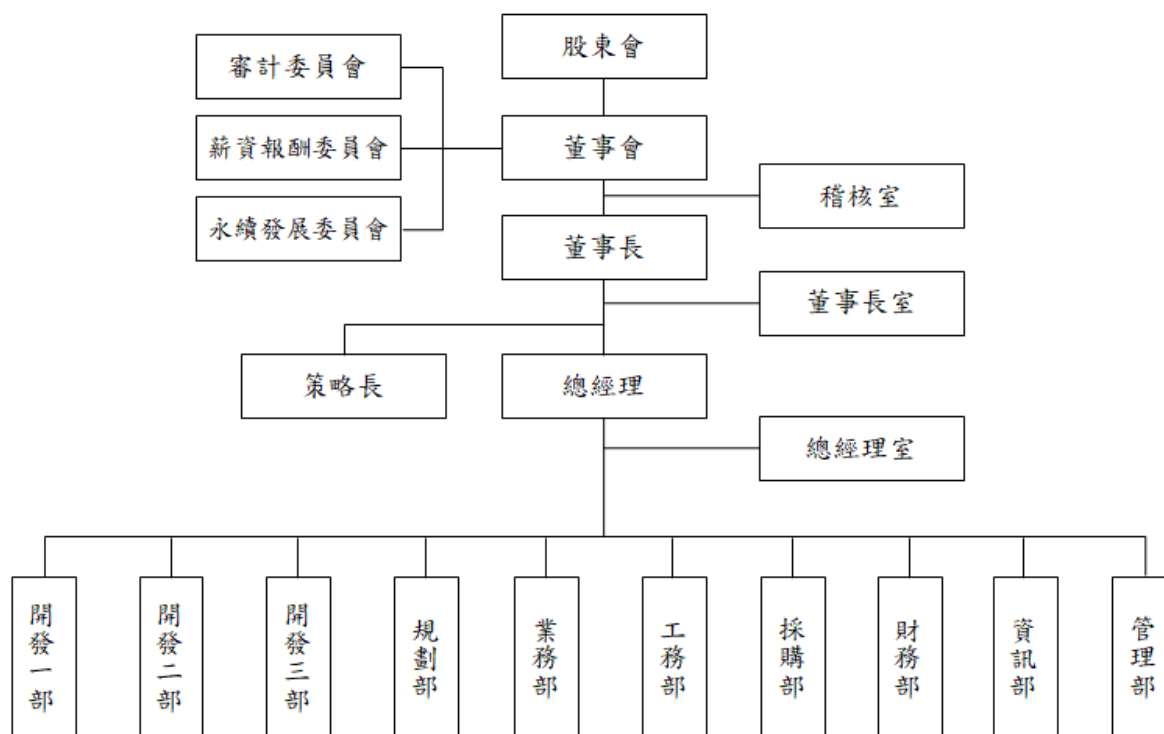
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務周轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(四)其他重要事項：無。

### 三、公司組織

#### (一)組織系統

##### 1.公司之組織結構



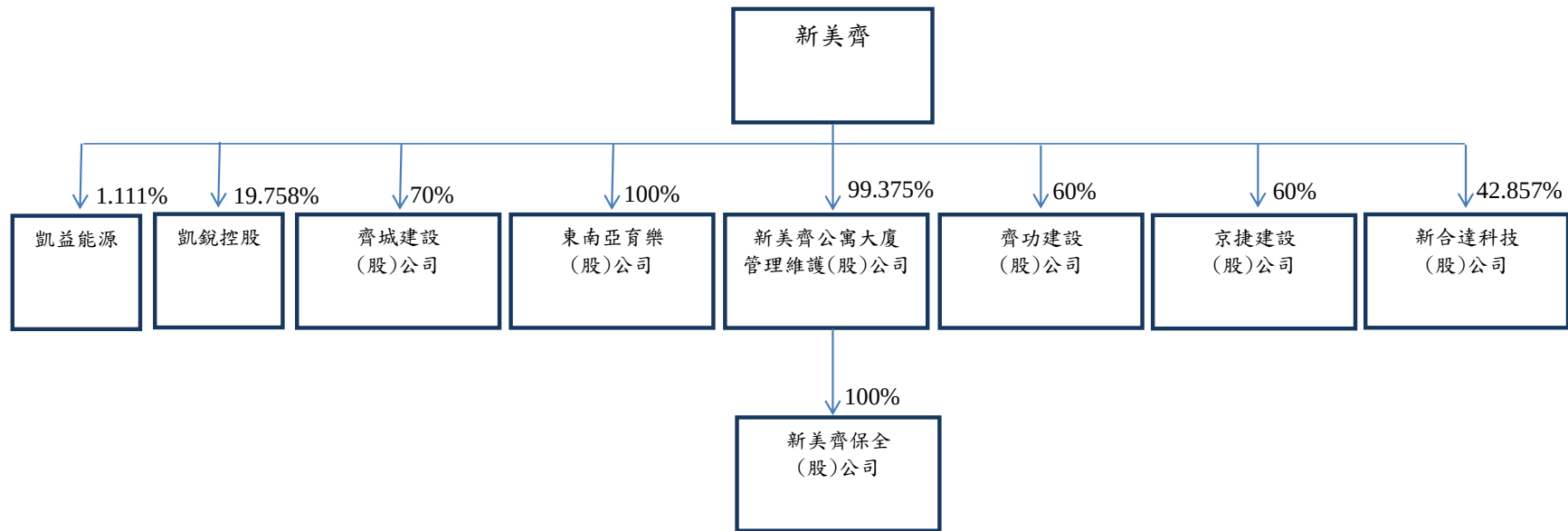
## 2.各主要部門所營業務

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

## (二)關係企業圖

### 1.關係企業組織圖

基準日：113年09月30日





## 2.關係企業間之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

113年9月30日；單位：新台幣千元

| 關係企業公司名稱    | 與本公司之關係 | 持有本公司股份 |      |      | 本公司持有關係企業股份 |         |         |
|-------------|---------|---------|------|------|-------------|---------|---------|
|             |         | 股數      | 股權比例 | 投資金額 | 股數(股)       | 股權比例(%) | 投資金額(註) |
| 新美齊公寓大廈管理維護 | 子公司     | -       | -    | -    | 15,900      | 99.375  | 159,000 |
| 京捷建設(股)公司   | 子公司     | -       | -    | -    | 93,000      | 60      | 930,000 |
| 新合達科技(股)公司  | 子公司     | -       | -    | -    | 600         | 42.857  | 6,000   |
| 凱益能源(股)公司   | 其他關係人   | -       | -    | -    | 20          | 1.1111  | 791     |
| 凱銳控股(股)公司   | 其他關係人   | -       | -    | -    | 19,758      | 19.7579 | 393,469 |
| 齊功建設(股)公司   | 子公司     | -       | -    | -    | 3,000       | 60      | 30,000  |
| 齊城建設(股)公司   | 子公司     | -       | -    | -    | 1,400       | 70      | 14,000  |
| 東南亞育樂(股)公司  | 子公司     | -       | -    | -    | 832         | 100     | 879,350 |
| 新美齊保全(股)公司  | 孫公司     | -       | -    | -    | 4,000       | 100     | 40,000  |

註：原始投資金額及公允價值。

(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管

113 年 09 月 30 日 單位：股；%

| 職 稱<br>(註 1)                   | 國 籍        | 姓 名 | 性 別 | 選(就)<br>任日期 | 持有股份    |          | 配偶、未成年<br>子女持有股份 |          | 利用他人名<br>義持有股份 |          | 主要經(學)歷<br>(註 2)                                                                 | 目前兼任其他公司之職務                                                                                                                                                                                                                  | 具配偶或二親等以<br>內關係之經理人 |    |    | 經理<br>人取<br>得員<br>工認<br>股權<br>憑證<br>情形 | 備註  |
|--------------------------------|------------|-----|-----|-------------|---------|----------|------------------|----------|----------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----|----|----------------------------------------|-----|
|                                |            |     |     |             | 股數      | 持股<br>比率 | 股數               | 持股<br>比率 | 股數             | 持股<br>比率 |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                              | 職稱                  | 姓名 | 關係 |                                        |     |
| 總經理                            | 中 華<br>民 國 | 紀榮村 | 男   | 109.03      | 0       | 0.00%    | 0                | 0.00%    | 0              | 0.00%    | 國立台北科技大學經營管理研究所<br>全坤建設開發股份有限公司 副總經理<br>家園營造股份有限公司 董事長<br>全鴻公寓大廈管理維護有限公司 董<br>事長 | 京捷建設(股)公司董事<br>齊城建設股份有限公司董事<br>齊功建設股份有限公司監察人                                                                                                                                                                                 | 無                   | 無  | 無  | 無                                      | -   |
| 策略長                            | 中 華<br>民 國 | 林傳捷 | 男   | 102.12      | 819,931 | 0.31%    | 0                | 0.00%    | 0              | 0.00%    | University of California Riverside                                               | 京捷建設(股)公司董事長<br>齊功建設股份有限公司董事長<br>齊城建設股份有限公司董事長<br>新美齊公寓大廈管理維護(股)公<br>司董事長<br>新美齊保全股份有限公司董事長<br>新合達科技(股)公司董事長<br>東南亞育樂股份有限公司董事長<br>凱銳控股(股)公司董事<br>凱銳光電(股)公司董事<br>SIMON TRADING CO.,LTD.董事<br>凱銳光電香港(股)公司董事<br>凱揚光電(蘇州)有限公司監察人 | 無                   | 無  | 無  | 無                                      | 註 3 |
| 副總經理                           | 中 華<br>民 國 | 鮑凱行 | 男   | 113.01      | 127,860 | 0.05%    | 0                | 0.00%    | 0              | 0.00%    | 中國工商專科學校建築工程科<br>新美齊(股)公司 工務處經理<br>宏普建設(股)公司 工務部副理                               | 無                                                                                                                                                                                                                            | 無                   | 無  | 無  | 無                                      | -   |
| 處長                             | 中 華<br>民 國 | 蔡佳航 | 男   | 113.01      | 48,528  | 0.02%    | 148              | 0.00%    | 0              | 0.00%    | 中國科技大學 建築系碩士班<br>新美齊(股)公司 採購部經理<br>將捷建設(股)公司 採發副理                                | 無                                                                                                                                                                                                                            | 無                   | 無  | 無  | 無                                      | -   |
| 財務主管<br>兼任會計主管<br>兼任<br>公司治理主管 | 中 華<br>民 國 | 李光世 | 男   | 111.03      | 0       | 0.00%    | 0                | 0.00%    | 0              | 0.00%    | 國立台灣大學會計學研究所<br>尼克森微電子(股)公司 總管理處副<br>總<br>陞泰科技(股)公司 財務長                          | 無                                                                                                                                                                                                                            | 無                   | 無  | 無  | 無                                      | -   |
| 稽核主管                           | 中 華<br>民 國 | 張再慶 | 男   | 103.08      | 307,156 | 0.12%    | 349,521          | 0.13%    | 0              | 0.00%    | 淡江大學會計系<br>安侯建業聯合會計師事務所 電審經<br>理<br>榮美開發科技(股)公司 稽核室經理<br>益華(股)公司 稽核室組長           | 無                                                                                                                                                                                                                            | 無                   | 無  | 無  | 無                                      | -   |

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

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

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

(四)董事及監察人資料

1.董事及監察人姓名、經(學)歷、持有股份及性質

113年9月30日，單位：股，%

| 職稱<br>(註1) | 國籍<br>或註冊地 | 姓名                           | 性別<br>/<br>年齡<br>(註2)   | 選(就)任<br>日期 | 任期 | 初次選<br>任<br>日期<br>(註3) | 選任時持有股份               |                 | 現在持有股數                |                 | 配偶、代表<br>人、未成年<br>子女現在持<br>有股份 |          | 利用他人<br>名義持有<br>股份 |          | 主要經(學)歷<br>(註4)                                           | 目前兼任本公司及<br>其他公司之職務                                                                                                                                                                                                                                                          | 具配偶或二親等以內<br>關係之其他主管、董<br>事或監察人 |     |    | 備註   |
|------------|------------|------------------------------|-------------------------|-------------|----|------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|--------------------------------|----------|--------------------|----------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----|----|------|
|            |            |                              |                         |             |    |                        | 股數                    | 持股<br>比率        | 股數                    | 持股<br>比率        | 股數                             | 持股<br>比率 | 股數                 | 持股<br>比率 |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                              | 職稱                              | 姓名  | 關係 |      |
| 董事長        | 中華民國       | 高美投資<br>有限公司<br>代表人：<br>林傳捷  | 男<br>/<br>41<br>~<br>50 | 112.05.31   | 三年 | 103.06.30              | 50,058,063<br>614,582 | 19.77%<br>0.24% | 67,175,053<br>819,931 | 26.23%<br>0.32% | 0<br>0                         | 0%<br>0% | 0<br>0             | 0%<br>0% | University of California<br>Riverside<br>新美齊(股)公司董事長      | 京捷建設(股)公司董事長<br>齊功建設股份有限公司董事長<br>齊城建設股份有限公司董事長<br>新美齊公寓大廈管理維護(股)公司<br>董事長<br>新美齊保全股份有限公司董事長<br>新合達科技(股)公司董事長<br>東南亞育樂股份有限公司董事長<br>凱銳控股(股)公司董事<br>凱銳光電(股)公司董事<br>SIMON TRADING CO.,LTD.董事<br>凱銳光電香港(股)公司董事<br>凱揚光電(蘇州)有限公司監察人                                                 |                                 | 林傳凱 | 兄弟 | (註5) |
| 董事         | 中華民國       | 高輔投資<br>(股)公司<br>代表人：<br>林傳凱 | 男<br>/<br>41~<br>50     | 112.05.31   | 三年 | 93.12.31               | 18,445,735<br>55,369  | 7.28%<br>0.02%  | 19,086,457<br>94,093  | 7.45%<br>0.04%  | 0<br>0                         | 0%<br>0% | 0<br>0             | 0%<br>0% | University of California<br>Santa Barbara<br>凱銳光電(股)公司董事長 | 凱銳控股(股)公司董事長<br>凱銳光電(股)公司董事長<br>SIMON TRADING CO.,LTD.董事長<br>凱銳光電香港(股)公司董事長<br>凱揚光電(蘇州)有限公司董事長<br>凱益能源(股)公司董事長<br>凱勤能源(股)公司董事長<br>凱銳汽車(股)公司董事長<br>凱銳能源(股)公司董事長<br>凱銳綠能(股)公司董事長<br>博燦小客車租賃(股)公司董事長<br>京捷建設(股)公司董事<br>齊功建設股份有限公司董事<br>新美齊公寓大廈管理維護(股)公司<br>監察人<br>新合達科技(股)公司監察人 |                                 | 林傳捷 | 兄弟 | -    |
| 董事         | 中華民國       | 許智明                          | 男/<br>51~<br>60         | 112.05.31   | 三年 | 106.05.26              | 212,916               | 0.08%           | 220,311               | 0.09%           | 0                              | 0%       | 0                  | 0%       | 大同大學機械碩士<br>宜鋼(股)公司總經理                                    | 宜鋼(股)公司總經理<br>宜捷威科技(股)公司董事長<br>宜捷威農產(股)公司董事長<br>智睦國際投資(股)公司董事<br>新美齊公寓大廈管理維護(股)公司<br>董事                                                                                                                                                                                      |                                 |     |    |      |
| 董事         | 中華民國       | 許張義                          | 男/<br>61~<br>70         | 112.05.31   | 三年 | 106.05.26              | 623,932               | 0.25%           | 500,740               | 0.20%           | 0                              | 0%       | 0                  | 0%       | 淡江大學<br>倍優科技(股)公司副總經理                                     | 凱銳光電(股)公司董事<br>高輔投資(股)公司董事長                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |     |    |      |

| 職稱<br>(註 1) | 國籍<br>或註冊地 | 姓 名 | 性別<br>/<br>年齡<br>(註 2) | 選(就)任<br>日期 | 任期 | 初次選<br>任<br>日期<br>(註 3) | 選任時持有股份 |          | 現在持有股數 |          | 配偶、代表<br>人、未成年<br>子女現在持<br>有股份 |          | 利用他人<br>名義持有<br>股份 |          | 主要經(學)歷<br>(註 4)                                                                                                            | 目前兼任本公司及<br>其他公司之職務         | 具配偶或二親等以內<br>關係之其他主管、董<br>事或監察人 |    |    | 備註 |
|-------------|------------|-----|------------------------|-------------|----|-------------------------|---------|----------|--------|----------|--------------------------------|----------|--------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|----|----|----|
|             |            |     |                        |             |    |                         | 股數      | 持股<br>比率 | 股數     | 持股<br>比率 | 股數                             | 持股<br>比率 | 股數                 | 持股<br>比率 |                                                                                                                             |                             | 職稱                              | 姓名 | 關係 |    |
| 獨立<br>董事    | 新加坡        | 趙 晟 | 男/<br>61<br>~<br>70    | 112.05.31   | 三年 | 106.05.26               | 0       | 0.00%    | 0      | 0.00%    | 0                              | 0%       | 0                  | 0%       | Kennedy Western<br>University<br>Bachelor of science in<br>Engineering<br>達啓投資(股)公司副總經理<br>技嘉科技(股)公司獨立董<br>事<br>閻暉實業(股)公司董事 | 英濟(股)公司策略長<br>立德電子(股)公司獨立董事 |                                 |    |    |    |
| 獨立<br>董事    | 中 華<br>民 國 | 陳修乾 | 男/<br>61<br>~<br>70    | 112.05.31   | 三年 | 106.05.26               | 0       | 0.00%    | 0      | 0.00%    | 0                              | 0%       | 0                  | 0%       | 台灣大學 電機工程系<br>政治大學 企業管理研究<br>所<br>中華映管(股)公司副總經理<br>台灣京東方視訊有限公<br>司總經理<br>京東方科技集團副總裁                                         | -                           |                                 |    |    |    |
| 獨立<br>董事    | 中 華<br>民 國 | 朱孔晟 | 男/<br>41<br>~<br>50    | 112.05.31   | 三年 | 108.5.29                | 0       | 0.00%    | 0      | 0.00%    | 0                              | 0%       | 0                  | 0%       | 美國加州大學柏克萊分<br>校經濟學士<br>美國耶魯大學商學院碩<br>士<br>美商台灣花旗銀行 TMU<br>外匯交易員                                                             | 新慶化學企業(股)公司總經理              |                                 |    |    |    |

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

註 2：列示年齡，並得採區間方式表達。

註 3：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

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

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

2.法人股東之主要股東：

113 年 09 月 08 日

| 法人股東名稱(註 1) | 法人股東之主要股東(註 2)              |
|-------------|-----------------------------|
| 高輔投資股份有限公司  | UNION REASEARCH INC. (100%) |
| 高美投資有限公司    | April Dew Co.,Ltd. (100%)   |

3.法人股東之主要股東屬法人者其主要股東

113 年 09 月 08 日

| 法 人 名 稱(註 1)         | 法 人 之 主 要 股 東(註 2)                    |
|----------------------|---------------------------------------|
| UNION REASEARCH INC. | INTERNATIONAL ASSETS CORP. (100%)     |
| April Dew Co., Ltd.  | Sun Finance International Inc. (100%) |

#### 4.董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

| 姓名  | 條件                                       | 專業資格與經驗 | 獨立性情形                                                                                                                                   | 兼任其他公開發行公司獨立董事家數 |
|-----|------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 林傳捷 | 董事專業資格與經驗請參閱董事基本資料所有董事皆未有公司法第三十條各款情事(註一) |         | 不適用                                                                                                                                     | 0                |
| 林傳凱 |                                          |         |                                                                                                                                         | 0                |
| 許智明 |                                          |         |                                                                                                                                         | 0                |
| 許張義 |                                          |         |                                                                                                                                         | 0                |
| 趙晟  |                                          |         | 所有獨立董事皆符合下述情形：                                                                                                                          | 1                |
| 陳修乾 |                                          |         |                                                                                                                                         | 0                |
| 朱孔晟 |                                          |         | 1.符合金融監督管理委員會頒訂之證券交易法第十四條之二暨「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」(註二)相關規定<br>2.本人(或利用他人名義)、配偶及未成年子女無持有公司股份<br>3.最近二年無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額 | 0                |

註1：專業資格與經驗：本公司董事未有公司法第30條各款情事。

註2：選任前二年及任職期間下列情事之一：

- (1) 非公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新台幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 兼任其他公開發行公司之獨立董事，未逾三家。
- (12) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

#### 4.董事會多元化及獨立性：

##### (1)董事會成員多元化

如下表為提昇董事會職能，健全董事會結構，爰依「上市上櫃公司治理實務守則」第二十條，訂定「董事會成員多元化政策與執行」，成員人選以多元化範疇為基準，依專業背景、專業技能及產業經驗包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景評估。並依「董事選任程序」選任之。目前本公司董事會七位成員具備多元背景，包括不同產業、不同國籍之專業背景。

本公司訂定之多元化政策及多元化政策之具體管理目標與達成情形，請參閱下表：

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

(2)董事會獨立性：

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

(五)發起人資料：不適用。



(六)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.董事(含獨立董事)之酬金：

112年12月31日；單位：新台幣千元

| 職 稱                                                                                                                                                                                                                                                            | 姓 名                  | 董事酬金    |                   |          |                   |         |                   |               |                   | A、B、C及D<br>等四項總額及<br>占稅後純益之<br>比例 |                   | 兼任員工領取相關酬金        |                   |              |   |               |   |             |                   |                         |                   |                         |                   |   |       | A、B、C、D、<br>E、F及G等七項<br>總額占稅後純益<br>之比例 |                   | 領取來自<br>子公司以外<br>轉投資事業或<br>母公司酬金 |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|-------------------|----------|-------------------|---------|-------------------|---------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|---|---------------|---|-------------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|---|-------|----------------------------------------|-------------------|----------------------------------|---|
|                                                                                                                                                                                                                                                                |                      | 報酬(A)   |                   | 退職退休金(B) |                   | 董事酬勞(C) |                   | 業務執行<br>費用(D) |                   |                                   |                   | 薪資、獎金<br>及特支費等(E) |                   | 退職退休金<br>(F) |   | 員工酬勞(G)       |   |             |                   | 員工認股權<br>憑證得認購<br>股數(H) |                   | 取得限制員工<br>權利新股股數<br>(I) |                   |   |       |                                        |                   |                                  |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                |                      | 本公<br>司 | 財務報<br>告內所<br>有公司 | 本公<br>司  | 財務<br>報告內<br>所有公司 | 本公<br>司 | 財務<br>報告內<br>所有公司 | 本公<br>司       | 財務<br>報告內<br>所有公司 | 本公<br>司                           | 財務報<br>告內所<br>有公司 | 本公<br>司           | 財務報<br>告內所<br>有公司 | 本公司          |   | 財務報告內<br>所有公司 |   | 本公<br>司     | 財務報<br>告內所<br>有公司 | 本公<br>司                 | 財務<br>報告內<br>所有公司 | 本公<br>司                 | 財務報<br>告內所<br>有公司 |   |       |                                        |                   |                                  |   |
| 董事長兼任<br>策略長                                                                                                                                                                                                                                                   | 高美投資有限公司代<br>表人：林傳捷  | 0       | 0                 | 0        | 0                 | 703.7   | 703.7             | 33.6          | 33.6              | 737.3<br>0.17%                    | 737.3<br>0.17%    | 10,165.1          | 13,851.2          | 0            | 0 | 0             | 0 | 3,017.<br>9 | 0                 | 3,017.<br>9             | 0                 | 0                       | 0                 | 0 | 179.9 | 179.99                                 | 13,920.3<br>3.26% | 17,606.4<br>4.12%                | 0 |
| 董事                                                                                                                                                                                                                                                             | 高輔投資(股)公司代<br>表人：林傳凱 | 0       | 0                 | 0        | 0                 | 351.9   | 351.9             | 28.8          | 28.8              | 380.7<br>0.09%                    | 380.7<br>0.09%    | 0                 | 0                 | 0            | 0 | 0             | 0 | 0           | 0                 | 0                       | 0                 | 0                       | 0                 | 0 | 0     | 380.7<br>0.09%                         | 380.7<br>0.09%    | 0                                |   |
| 董事                                                                                                                                                                                                                                                             | 許張義                  | 0       | 0                 | 0        | 0                 | 351.9   | 351.9             | 33.6          | 33.6              | 385.5<br>0.09%                    | 385.5<br>0.09%    | 0                 | 0                 | 0            | 0 | 0             | 0 | 0           | 0                 | 0                       | 0                 | 0                       | 0                 | 0 | 0     | 385.5<br>0.09%                         | 385.5<br>0.09%    | 0                                |   |
| 董事                                                                                                                                                                                                                                                             | 許智明                  | 0       | 0                 | 0        | 0                 | 351.9   | 351.9             | 28.8          | 28.8              | 380.7<br>0.09%                    | 380.7<br>0.09%    | 0                 | 0                 | 0            | 0 | 0             | 0 | 0           | 0                 | 0                       | 0                 | 0                       | 0                 | 0 | 0     | 380.7<br>0.09%                         | 380.7<br>0.09%    | 0                                |   |
| 獨董                                                                                                                                                                                                                                                             | 陳修乾                  | 1,200   | 1,200             | 0        | 0                 | 351.9   | 351.9             | 28.8          | 28.8              | 1,585.5<br>0.37%                  | 1,585.5<br>0.37%  | 0                 | 0                 | 0            | 0 | 0             | 0 | 0           | 0                 | 0                       | 0                 | 0                       | 0                 | 0 | 0     | 1,585.5<br>0.37%                       | 1,585.5<br>0.37%  | 0                                |   |
| 獨董                                                                                                                                                                                                                                                             | 趙晟                   | 0       | 0                 | 0        | 0                 | 351.9   | 351.9             | 33.6          | 33.6              | 385.5<br>0.09%                    | 385.5<br>0.09%    | 0                 | 0                 | 0            | 0 | 0             | 0 | 0           | 0                 | 0                       | 0                 | 0                       | 0                 | 0 | 0     | 385.5<br>0.09%                         | 385.5<br>0.09%    | 0                                |   |
| 獨董                                                                                                                                                                                                                                                             | 朱孔晟                  | 0       | 0                 | 0        | 0                 | 351.9   | 351.9             | 33.6          | 33.6              | 385.5<br>0.09%                    | 385.5<br>0.09%    | 0                 | 0                 | 0            | 0 | 0             | 0 | 0           | 0                 | 0                       | 0                 | 0                       | 0                 | 0 | 0     | 385.5<br>0.09%                         | 385.5<br>0.09%    | 0                                |   |
| 1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：本公司獨立董事之報酬由董事會依公司章程之授權依董事對公司營運參與程度及貢獻價值，並參酌同業通常之水準議定之；另依本公司章程第21條，公司年度如有獲利，應提撥1%~5%為員工酬勞及不高於1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。<br>2.除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。 |                      |         |                   |          |                   |         |                   |               |                   |                                   |                   |                   |                   |              |   |               |   |             |                   |                         |                   |                         |                   |   |       |                                        |                   |                                  |   |

一般董事及獨立董事酬金級距表

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

2.監察人之酬金：不適用。

### 3.總經理及副總經理之酬金：

112年12月31日；單位：新台幣千元

| 職稱      | 姓名     | 薪資(A)    |           | 退職退休金(B) |           | 獎金及特支費等等(C) |           | 酬勞(D)   |    |           |    | A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例（％） |                   | 取得員工認股權憑證數額 |           | 取得限制員工權利新股股數 |           | 領取來自子公司外轉投資事業或母公司酬金 |
|---------|--------|----------|-----------|----------|-----------|-------------|-----------|---------|----|-----------|----|--------------------------|-------------------|-------------|-----------|--------------|-----------|---------------------|
|         |        | 本公司      | 財務報告內所有公司 | 本公司      | 財務報告內所有公司 | 本公司         | 財務報告內所有公司 | 本公司     |    | 財務報告內所有公司 |    | 本公司                      | 財務報告內所有公司         | 本公司         | 財務報告內所有公司 | 本公司          | 財務報告內所有公司 |                     |
|         |        |          |           |          |           |             |           | 現金      | 股票 | 現金        | 股票 |                          |                   |             |           |              |           |                     |
| 董事長兼策略長 | 林傳捷    | 12,931.2 | 12,931.2  | 216      | 216       | 9,356.9     | 9,356.9   | 3,614.7 | -  | 3,614.7   | -  | 25,902.8<br>6.07%        | 25,902.8<br>6.07% | -           | -         | 179.9        | 179.9     | -                   |
| 總經理     | 紀榮村    |          |           |          |           |             |           |         |    |           |    |                          |                   |             |           |              |           |                     |
| 副總經理    | 張文海(註) |          |           |          |           |             |           |         |    |           |    |                          |                   |             |           |              |           |                     |

註：113年1月8日離職。

### 酬金級距表

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

4.上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金：不適用。

5.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

112年12月31日；單位：新台幣千元

| 職稱<br>(註1) | 姓名<br>(註1) | 性別 | 股票金額 | 現金金額    | 總計      | 總額占稅後純<br>益之比例<br>(%) (註2) |
|------------|------------|----|------|---------|---------|----------------------------|
| 總經理        | 紀榮村        | 男  | -    | 5,400.8 | 5,400.8 | 1.27%                      |
| 策略長        | 林傳捷        | 男  |      |         |         |                            |
| 副總經理(註)    | 張文海        | 男  |      |         |         |                            |
| 財務主管兼會計主管  | 李光世        | 男  |      |         |         |                            |
| 副總經理       | 鮑凱行        | 男  |      |         |         |                            |
| 處長         | 蔡佳航        | 男  |      |         |         |                            |
| 稽核主管       | 張再慶        | 男  |      |         |         |                            |

註：113年1月8日離職。

6.分別比較說明本公司及合併報告所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益之分析，並說明給付酬金之政策、標準及組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性

(1)最近二年度比例分析

| 項目                                  | 111年度酬金總額<br>占稅後純益比例 |                      | 112年度酬金總額<br>占稅後純益比例 |                      |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                     | 本公司                  | 合併報表內所有<br>公司(包含本公司) | 本公司                  | 合併報表內所有<br>公司(包含本公司) |
| 董事之酬金(含車馬費，報酬，盈餘分配之<br>董事酬勞及員工紅利)   | 16.11%               | 16.11%               | 4.08%                | 4.95%                |
| 總經理&副總之酬金(含薪資，獎金及特支<br>費，盈餘分配之員工紅利) | 20.58%               | 20.58%               | 6.07%                | 6.07%                |

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

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

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

第十八條：本公司得設經理人，其委任、解任及報酬依照公司法第29條規定辦理。

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

B.訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

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

#### 四、資本及股份

##### (一)股份種類

113 年 10 月 11 日；單位：股

| 股份<br>種類 | 核定股本        |            |             | 備註   |
|----------|-------------|------------|-------------|------|
|          | 流通在外股份      | 未發行股份      | 合計          |      |
| 記名式普通股   | 261,819,157 | 88,180,843 | 350,000,000 | 上市股票 |

##### (二)股本形成經過

##### 1.公司最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動之情形

113 年 10 月 11 日；單位：千股；千元

| 年月     | 發行<br>價格<br>(元) | 核定股本    |           | 實收股本    |           | 備註                                     |                       |                                                        |
|--------|-----------------|---------|-----------|---------|-----------|----------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|
|        |                 | 股數      | 金額        | 股數      | 金額        | 股本來源(千元)                               | 以現金以外<br>之財產抵充<br>股款者 | 其他                                                     |
| 75.01  | 1,000           | 5       | 5,000     | 5       | 5,000     | 現金增資 5,000                             | 無                     | 建一字第 108263 號                                          |
| 76.05  | 1,000           | 15      | 15,000    | 15      | 15,000    | 現金增資 10,000                            | 無                     | 建一字第 173672 號                                          |
| 78.09  | 1,000           | 35      | 35,000    | 35      | 35,000    | 現金增資 20,000                            | 無                     | 經(78)商字第<br>127286 號                                   |
| 81.04  | 1,000           | 100     | 100,000   | 100     | 100,000   | 現金增資 65,000                            | 無                     | 經(81)商字第<br>107062 號                                   |
| 83.09  | 10              | 37,300  | 373,000   | 27,300  | 273,000   | 現金增資<br>173,000                        | 無                     | 經投審(83)工商字第 5449 號                                     |
| 83.12  | 10              | 37,300  | 373,000   | 37,300  | 373,000   | 現金增資<br>100,000                        | 無                     | 經(83)商字第<br>118476 號                                   |
| 84.10  | 10              | 66,300  | 663,000   | 66,300  | 663,000   | 現金增資<br>290,000                        | 無                     | 經(84)商字第<br>115576 號                                   |
| 86.07  | 10              | 200,000 | 2,000,000 | 120,000 | 1,200,000 | 現金增資<br>537,000                        | 無                     | (86)台財證(一)<br>第 52749 號                                |
| 88.09  | 10              | 200,000 | 2,000,000 | 132,000 | 1,320,000 | 盈餘轉增資<br>120,000                       | 無                     | (88)台財證(一)<br>第 63657 號                                |
| 89.06  | 10              | 200,000 | 2,000,000 | 145,200 | 1,452,000 | 盈餘轉增資<br>132,000                       | 無                     | (89)台財證(一)<br>第 52517 號                                |
| 90.07  | 10              | 250,000 | 2,500,000 | 152,460 | 1,524,600 | 盈餘轉增資<br>72,600                        | 無                     | (90)台財證(一)<br>第 145039 號                               |
| 91.04  | 10              | 250,000 | 2,500,000 | 177,460 | 1,774,600 | 現金增資<br>250,000                        | 無                     | (91)台財證(一)<br>第 115440 號                               |
| 93.08  | 10              | 275,000 | 2,750,000 | 176,000 | 1,760,000 | 買回庫藏股辦理<br>減資 14,600                   | 無                     | 經授商字第 09301198800 號                                    |
| 94.06  | 10              | 350,000 | 3,500,000 | 250,000 | 2,500,000 | 740,000                                | 以貨幣債權<br>抵充股款         | 經授商字第 09401138040 號                                    |
| 97.12  | 10              | 350,000 | 3,500,000 | 163,400 | 1,634,000 | 減資彌補虧損<br>936,000                      | 無                     | 經授商字第 09801004850 號                                    |
|        |                 |         |           |         |           | 現金增資私募普<br>通股 70,000                   | 無                     | 經授商字第 09801004850 號                                    |
| 102.11 | 10              | 350,000 | 3,500,000 | 172,465 | 1,724,655 | 盈餘轉增資<br>73,530<br>公司債轉換普通<br>股 17,125 | 無                     | 經授商字第 10201168880 號、<br>10201232390 號、10201237320<br>號 |
| 103.04 | 10              | 350,000 | 3,500,000 | 173,971 | 1,739,719 | 公司債轉換普通<br>股 15,064                    | 無                     | 經授商字第 10301068000 號                                    |
| 103.05 | 10              | 350,000 | 3,500,000 | 174,933 | 1,749,330 | 公司債轉換普通<br>股 9,611                     | 無                     | 經授商字第 10301090220 號                                    |

| 年月     | 發行價格(元) | 核定股本    |           | 實收股本    |           | 備註                                |               |                     |
|--------|---------|---------|-----------|---------|-----------|-----------------------------------|---------------|---------------------|
|        |         | 股數      | 金額        | 股數      | 金額        | 股本來源(千元)                          | 以現金以外之財產抵充股款者 | 其他                  |
| 103.08 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 175,049 | 1,750,499 | 公司債轉換普通股 1,169                    | 無             | 經授商字第 10301170070 號 |
| 103.10 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 182,878 | 1,828,786 | 盈餘轉增資 78,287                      | 無             | 經授商字第 10301200310 號 |
| 103.11 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 183,407 | 1,834,078 | 公司債轉換普通股 5,291                    | 無             | 經授商字第 10301247370 號 |
| 104.03 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 183,597 | 1,835,977 | 公司債轉換普通股 1,899                    | 無             | 經授商字第 10401036890 號 |
| 104.05 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 183,624 | 1,836,249 | 公司債轉換普通股 272                      | 無             | 經授商字第 10401092230 號 |
| 104.08 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 196,215 | 1,962,155 | 公司債轉換普通股 8,005<br>盈餘轉增資 4,585     | 無             | 經授商字第 10401168760 號 |
| 105.01 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 199,045 | 1,990,455 | 限制員工權利新股 2,830                    | 無             | 經授商字第 10501002660 號 |
| 105.08 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 199,643 | 1,996,427 | 盈餘轉增資 5,971                       | 無             | 經授商字第 10501199630 號 |
| 106.06 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 239,851 | 2,398,509 | 公司債轉換普通股 402,082                  | 無             | 經授商字第 10601086610 號 |
| 106.06 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 239,281 | 2,392,809 | 註銷限制員工權利新股 5,700                  | 無             |                     |
| 106.10 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 239,903 | 2,399,028 | 盈餘轉增資 6,219                       | 無             | 經授商字第 10601146460 號 |
| 107.07 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 239,740 | 2,397,403 | 註銷限制員工權利新股 1,625                  | 無             | 經授商字第 10701092840 號 |
| 108.08 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 263,634 | 2,636,343 | 盈餘轉增資 239,740<br>註銷限制員工權利新股 800   | 無             | 經授商字第 10801109080 號 |
| 109.02 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 267,234 | 2,672,343 | 限制員工權利新股 36,000                   | 無             | 經授商字第 10901014540 號 |
| 109.03 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 267,210 | 2,672,103 | 註銷限制員工權利新股 240                    | 無             | 經授商字第 10901050840 號 |
| 109.09 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 240,059 | 2,400,593 | 註銷限制員工權利新股 430<br>退還股款 26,721     | 無             | 經授商字第 10901179530 號 |
| 110.04 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 239,969 | 2,399,694 | 註銷限制員工權利新股 90                     | 無             | 經授商字第 10901050840 號 |
| 110.12 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 244,636 | 2,446,356 | 盈餘轉增資 4,801<br>註銷限制員工權利新股 135     | 無             | 經授商字第 11001221540 號 |
| 111.04 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 241,348 | 2,413,476 | 註銷庫藏股 3,270<br>註銷限制員工權利新股 18      | 無             | 經授商字第 11101053510 號 |
| 111.10 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 253,312 | 2,533,121 | 盈餘轉增資 118,260<br>註銷限制員工權利新股 2,670 | 無             | 經授商字第 11101204520 號 |



| 年月     | 發行價格(元) | 核定股本    |           | 實收股本    |           | 備註            |               |                     |
|--------|---------|---------|-----------|---------|-----------|---------------|---------------|---------------------|
|        |         | 股數      | 金額        | 股數      | 金額        | 股本來源(千元)      | 以現金以外之財產抵充股款者 | 其他                  |
| 112.03 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 253,249 | 2,532,491 | 註銷限制員工權利新股630 | 無             | 經授商字第 11230058920 號 |
| 112.10 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 256,289 | 2,562,888 | 盈餘轉增資30,397   | 無             | 經授商字第 11230202210 號 |
| 113.04 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 256,078 | 2,560,782 | 註銷限制員工權利新股211 | 無             | 經授商字第 11330054530 號 |
| 113.10 | 10      | 350,000 | 3,500,000 | 261,819 | 2,618,192 | 盈餘轉增資57,409   | 無             | 經授商字第 11330175520 號 |

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募普通股之辦理情形：無。

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

### (三)最近股權分散情形

#### 1.股東結構

113 年 9 月 8 日 單位：人/股

| 股東結構數量 | 政府機構  | 金融機構  | 其他法人        | 個 人        | 外國機構及外人     | 合 計         |
|--------|-------|-------|-------------|------------|-------------|-------------|
| 人 數    | 0     | 0     | 166         | 81         | 30,163      | 30,410      |
| 持有股數   | 0     | 0     | 111,504,740 | 11,363,651 | 138,950,766 | 261,819,157 |
| 持股比例   | 0.00% | 0.00% | 42.59%      | 4.34%      | 53.07%      | 100.00%     |

#### 2..股權分散情形：

##### (1)普通股股權分散情形

113 年 9 月 8 日 單位：人/股

| 持股分級                | 股東人數   | 持有股數        | 持股比例    |
|---------------------|--------|-------------|---------|
| 1 至 999             | 19,311 | 1,448,985   | 0.55%   |
| 1,000 至 5,000       | 7,271  | 14,179,904  | 5.42%   |
| 5,001 至 10,000      | 1,617  | 10,424,637  | 3.98%   |
| 10,001 至 15,000     | 826    | 9,451,297   | 3.61%   |
| 15,001 至 20,000     | 312    | 5,226,979   | 2.00%   |
| 20,001 至 30,000     | 371    | 8,682,148   | 3.32%   |
| 30,001 至 40,000     | 175    | 5,896,445   | 2.25%   |
| 40,001 至 50,000     | 103    | 4,515,198   | 1.72%   |
| 50,001 至 100,000    | 215    | 14,438,560  | 5.51%   |
| 100,001 至 200,000   | 104    | 14,064,327  | 5.37%   |
| 200,001 至 400,000   | 55     | 15,111,329  | 5.77%   |
| 400,001 至 600,000   | 15     | 7,038,273   | 2.69%   |
| 600,001 至 800,000   | 8      | 5,289,257   | 2.02%   |
| 800,001 至 1,000,000 | 2      | 1,764,151   | 0.67%   |
| 1,000,001 以上        | 25     | 144,287,667 | 55.12%  |
| 合 計                 | 30,410 | 261,819,157 | 100.00% |

(2)特別股股權分散情形：無。

3.主要股東名單(持股比例達百分之五以上之股東或持股比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例)

113 年 9 月 8 日

| 主要股東名稱           | 股份 | 持有股數       | 持股比例   |
|------------------|----|------------|--------|
| 高美投資有限公司         |    | 67,175,053 | 25.66% |
| 高輔投資股份有限公司       |    | 19,086,457 | 7.29%  |
| 奕原股份有限公司         |    | 11,709,982 | 4.47%  |
| 盧致維              |    | 5,600,808  | 2.14%  |
| 盛凱開發股份有限公司       |    | 4,772,149  | 1.82%  |
| 林傳德              |    | 3,837,414  | 1.47%  |
| 陳雙鈞              |    | 3,271,738  | 1.25%  |
| 陳惠敏              |    | 3,220,618  | 1.23%  |
| 陞譽股份有限公司         |    | 2,859,998  | 1.09%  |
| 花旗託管瑞銀歐洲 SE 投資專戶 |    | 2,327,108  | 0.89%  |

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十以上之股東放棄現金增資認股之情形：無此情形。

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(1)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權變動情形：

單位：股

| 職 稱                                   | 姓 名                  | 111 年度               |               | 112 年度             |               | 113 年度截至 9 月 30 日止     |               |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|--------------------|---------------|------------------------|---------------|
|                                       |                      | 持有股數<br>增(減)數        | 質押股數<br>增(減)數 | 持有股數<br>增(減)數      | 質押股數<br>增(減)數 | 持有股數<br>增(減)數          | 質押股數<br>增(減)數 |
| 百分之十以上股東<br>董事長兼任策略長                  | 高美投資有限公司<br>代表人：林傳捷  | 2,433,267<br>158,289 | 0<br>0        | 603,053<br>142,379 | 0             | 16,513,9370<br>197,946 | 0<br>0        |
| 百分之十以上股東<br>董事                        | 高輔投資(股)公司<br>代表人：林傳凱 | 896,626<br>28,374    | 0<br>0        | 222,216<br>27,662  | 0<br>0        | 418,506<br>38,057      | 0<br>0        |
| 董事                                    | 許智明                  | 10,349               | 0             | 2,565              | 0             | 4,830                  | 0             |
| 董事                                    | 許張義                  | 30,328               | 0             | (134,171)          | 0             | 10,979                 | 0             |
| 獨立董事                                  | 趙晟                   | 0                    | 0             | 0                  | 0             | 0                      | 0             |
| 獨立董事                                  | 陳修乾                  | 0                    | 0             | 0                  | 0             | 0                      | 0             |
| 獨立董事                                  | 朱孔晟                  | 0                    | 0             | 0                  | 0             | 0                      | 0             |
| 總經理(註 1)                              | 紀榮村                  | 0                    | 0             | 0                  | 0             | 0                      | 0             |
| 副總經理(註 2)                             | 張文海                  | (3,402)              | 0             | (22,512)           | 0             | 0                      | 0             |
| 副總經理                                  | 鮑凱行                  | 29,960               | 0             | 28,055             | 0             | 38,796                 | 0             |
| 處長(註 3)                               | 蔡佳航                  | 0                    | 0             | 0                  | 0             | 38,035                 | 0             |
| 財務部門主管兼<br>會計部門主管兼<br>公司治理主管<br>(註 4) | 李光世                  | 0                    | 0             | 0                  | 0             | 0                      | 0             |
| 稽核主管                                  | 張再慶                  | 38,383               | 0             | 30,142             | 0             | 42,727                 | 0             |

註1：原兼任財務主管及公司治理主管，解除兼任財務主管：112/1/10、解除兼任公司治理主管日期：112/2/20。

註2：解任日期：113/1/8。

註3：就任日期：113/1/23。

註4：財務主管就任日期：112/1/10、公司治理主管就任日期：112/2/20。

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

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

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

113年09月08日，單位：股；%

| 姓 名(註1)                          | 本人持有股份     |        | 配偶、未成年子女持有股份 |      | 利用他人名義合計持有股份 |      | 前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。(註3) |        | 備註 |
|----------------------------------|------------|--------|--------------|------|--------------|------|----------------------------------------------|--------|----|
|                                  | 股數         | 持股比率   | 股數           | 持股比率 | 股數           | 持股比率 | 名稱(或姓名)                                      | 關係     |    |
| 高美投資有限公司<br>負責人:溫靜如<br>代表人:林傳捷   | 67,175,053 | 25.66% | 0            | 0    | 0            | 0    | 林傳德                                          | 負責人一親等 | -  |
| 高輔投資股份有限公司<br>負責人:許張義<br>代表人:林傳凱 | 19,086,457 | 7.29%  | 0            | 0    | 0            | 0    | -                                            | -      | -  |
| 高輔投資股份有限公司                       | 19,086,457 | 7.29%  | 0            | 0    | 0            | 0    |                                              |        |    |
| 奕原股份有限公司<br>負責人:康信昌              | 11,709,982 | 4.47%  | 0            | 0    | 0            | 0    |                                              |        |    |
| 盧致維                              | 5,600,808  | 2.14%  | 0            | 0    | 0            | 0    |                                              |        |    |
| 盛凱開發股份有限公司<br>負責人:蔡旻紋            | 4,772,149  | 1.82%  | 0            | 0    | 0            | 0    | 高美投資有限公司                                     | 負責人一親等 |    |
| 林傳德                              | 3,837,414  | 1.47%  | 0            | 0    | 0            | 0    | 高美投資有限公司                                     | 負責人一親等 |    |
| 陳雙鈞                              | 3,271,738  | 1.25%  | 0            | 0    | 0            | 0    |                                              |        |    |
| 陳惠敏                              | 3,220,618  | 1.23%  | 0            | 0    | 0            | 0    |                                              |        |    |
| 陞譽股份有限公司<br>負責人:余立元              | 2,859,998  | 1.09%  | 0            | 0    | 0            | 0    |                                              |        |    |
| 花旗託管瑞銀歐洲 SE<br>投資專戶              | 2,327,108  | 0.89%  | 0            | 0    | 0            | 0    |                                              |        |    |

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元

| 年 度    |             |        | 111年度   | 112年度   | 當年度截至<br>113年9月30日 |
|--------|-------------|--------|---------|---------|--------------------|
| 項 目    |             |        |         |         |                    |
| 每股市價   | 最 高         |        | 14      | 25.20   | 39.10              |
|        | 最 低         |        | 10.85   | 12.70   | 22.25              |
|        | 平 均         |        | 12.78   | 17.85   | 29.66              |
| 每股淨值   | 分 配 前       |        | 15.27   | 16.93   | 17.39              |
|        | 分 配 後       |        | 15.27   | 16.23   | 不適用                |
| 每股盈餘   | 加權平均股數(千股)  |        | 254,607 | 255,249 | 261,655            |
|        | 每 股 盈 餘     |        | 0.55    | 1.67    | 0.94               |
| 每股股利   | 現 金 股 利     |        | 0.05    | 0.11    | 不適用                |
|        | 無償<br>配股    | 盈餘配股   | 0.12    | 0.22    | 不適用                |
|        |             | 資本公積配股 | 0       | 0       | 不適用                |
|        | 累積未付股利      |        | 0       | 0       | 不適用                |
| 投資報酬分析 | 本益比（註1）     |        | 23.24   | 10.69   | 31.55              |
|        | 本利比（註2）     |        | 255.6   | 162.3   | 不適用                |
|        | 現金股利殖利率（註3） |        | 0.39    | 0.62    | 不適用                |

\*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註1.本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註2.本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註3.現金股利殖利率：每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註4.112年度盈餘分配案經113年5月29日股東會決議通過。

(五)公司股利政策及執行狀況

1.股利政策

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

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

2.股利分配情形：

111年度財報稅後淨利為140,855千元，於112年3月14日經股東會通過擬分配股票股利30,397千元、現金股利12,666千元。

112年度財報稅後淨利為425,655千元，於113年3月12日經董事會通過擬分配股票股利57,409千元、現金股利28,192千元。

3.預期股利政策將有重大變動時，應加以說明：股利政策並無重大變動。

(六)本次年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：本年度未辦理無償配股，故不適用。

(七)員工及董事酬勞：

1.公司章程所載員工及董事酬勞之成數或範圍

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥1%~5%為員工酬勞及不高於1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應先預先保留彌補虧損。前項所稱之獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益。

員工及董事酬勞分派比率之決定及員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並提請股東會決議後分派之。員工酬勞發給股票或現金之對象包括符合一定條件之從屬公司員工。

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

實際配發金額若與董事會通過之擬議數有差異時，該差異數將於發放年度轉列其他收入。

3.董事會通過分派酬勞情形

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

本次董事會於113年3月12日通過盈餘分派表，並通過擬議配發員工酬勞計新台幣14,074,005元及董事酬勞計新台幣2,814,801元，擬議配發金額與認列費用年度估列金額並無差異。

(2)以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：本公司113年3月12日董事會決議分派員工酬勞全數以現金發放，故不適用。

4.股東會報告分派酬勞情形及結果：本公司112年度之員工及董事酬勞分配案，已於113年5月29日股東常會報告。

5.前一年度員工及董事酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工及董事酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

本公司民國一一一年度員工酬勞估列金額為4,550千元，董事酬勞為910千元，實際配發情形並無差異。本公司民國一一二年度員工酬勞估列金額為14,074千元，董事酬勞為2,815千元。擬分派金額與認列費用年度估列金額無差異。

(八)公司買回本公司股份情形：無。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：

| 公 司 債 種 類                             |                                        | 111年度第一次有擔保普通公司債                                            | 112年度第一次有擔保普通公司債           | 113年度第一次有擔保普通公司債           |
|---------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 發 行 ( 辦 理 ) 日 期                       |                                        | 111年9月1日                                                    | 112年11月28日                 | 113年10月28日                 |
| 面 額                                   |                                        | 1,000,000元                                                  | 1,000,000元                 | 1,000,000元                 |
| 發 行 及 交 易 地 點                         |                                        | 台灣                                                          | 台灣                         | 台灣                         |
| 發 行 價 格                               |                                        | 依票面金額十足發行                                                   | 依票面金額十足發行                  | 依票面金額十足發行                  |
| 總 額                                   |                                        | 450,000,000元                                                | 700,000,000元               | 350,000,000元               |
| 利 率                                   |                                        | 固定年利率1.95%                                                  | 固定年利率1.75%                 | 固定年利率2.06%                 |
| 期 限                                   |                                        | 5年期 到期日：116年9月1日                                            | 5年期 到期日：117年11月28日         | 5年期 到期日：118年10月28日         |
| 保 證 機 構                               |                                        | 合作金庫商業銀行股份有限公司                                              | 兆豐國際商業銀行股份有限公司             | 彰化商業銀行股份有限公司               |
| 受 託 人                                 |                                        | 台北富邦商業銀行股份有限公司                                              | 台灣土地銀行股份有限公司               | 合作金庫商業銀行股份有限公司             |
| 承 銷 機 構                               |                                        | 合作金庫證券股份有限公司                                                | 兆豐證券股份有限公司                 | 彰化商業銀行股份有限公司               |
| 簽 證 律 師                               |                                        | 遠東聯合法律事務所<br>邱雅文律師                                          | 遠東聯合法律事務所<br>邱雅文律師         | 遠東聯合法律事務所<br>邱雅文律師         |
| 簽 證 會 計 師                             |                                        | 安侯建業聯合會計師事務所<br>郭欣頤、寇惠植會計師                                  | 安侯建業聯合會計師事務所<br>寇惠植、李慈慧會計師 | 安侯建業聯合會計師事務所<br>寇惠植、李慈慧會計師 |
| 償 還 方 法                               |                                        | 自發行日起屆滿第三年償還發行總額之百分之十五，屆滿第四年償還發行總額之百分之十五，屆滿第五年償還發行總額之百分之七十。 | 到期一次還本。                    | 到期一次還本。                    |
| 未 償 還 本 金                             |                                        | 450,000,000元                                                | 700,000,000元               | 350,000,000元               |
| 贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款                   |                                        | 無                                                           | 無                          | 無                          |
| 限 制 條 款                               |                                        | 無                                                           | 無                          | 無                          |
| 信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果                 |                                        | 無                                                           | 無                          | 無                          |
| 附 其 他 權 利                             | 截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額 | 不適用                                                         | 不適用                        | 不適用                        |
|                                       | 發行及轉換(交換或認股)辦法                         | 不適用                                                         | 不適用                        | 不適用                        |
| 發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響 |                                        | 由於普通公司債屬負債性質之籌資方式，且無轉換權，故對公司股權並無稀釋之情形                       |                            |                            |
| 交換標的委託保管機構名稱                          |                                        | 不適用                                                         | 不適用                        | 不適用                        |

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦理情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形：

(一)限制員工權利新股辦理情形

113年04月20日

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 限制員工權利新股種類              | 限制員工權利新股                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 申報生效日期                  | 109年01月07日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 發行日期（註2）                | 109年02月26日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 已發行限制員工權利新股股數           | 3,600,000股                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 發行價格                    | 以每股新台幣零元(即無償)配發予員工。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 已發行限制員工權利新股股數占已發行股份總數比率 | 1.15%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 員工限制權利新股之既得條件           | <p>A:本公司全體員工使用(3,310,000股)。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.員工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。</li> <li>2.員工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考績 90 分(含)以上者再既得 15%股份。</li> <li>3.員工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考績 90 分(含)以上者再既得 20%股份。</li> </ol> <p>B:本公司控制或從屬公司員工使用(290,000股)。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.自限制員工權利新股發行日起屆滿二年且個人及公司績效達成 90 分(含)以上績效既得 30%股份。</li> <li>2.自限制員工權利新股發行日起屆滿三年且個人及公司績效達成 90 分(含)以上績效既得 30%股份。</li> <li>3.自限制員工權利新股發行日起屆滿四年且個人及公司績效達成 90 分(含)以上績效既得 40%股份。</li> </ol> |
| 員工限制權利新股之受限制權利          | <p>本辦法所發行之限制員工權利新股將以員工名義交付股票信託保管，員工獲配新股後，於未達既得條件前受限制之權利如下：</p> <p>(一)員工獲配新股後，於未達既得條件前，除繼承外，不得將該限制員工權利新股予以出售、抵押、轉讓、贈與、質押，或作其他方式之處分。</p> <p>(二)股東會表決權：本限制員工權利新股於未達既得條件前，其股東會表決權與本公司其他普通股相同，並且本公司股東會之出席、提案、發言、表決權及其他有關股東權益事項皆委託信託保管機構代為行使之。</p> <p>(三)股東配(認)股、配息權限制：本限制員工權利新股於未達既得條件前，無分配原股東配(認)股、配息及現金增資認股之權利；如遇於本公司各項配股、配息及認股基準日之停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止，此期間達成既得條件之員工，其解除限制之股票仍未享有配股、配息及認股之權利。</p>                                                                                                                                                                                                |
| 限制員工權利新股之               | 員工於獲配限制員工權利新股後，本公司將其獲配之股數登載於                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



| 限制員工權利新股種類               | 限制員工權利新股                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 保管情形                     | 本公司股東名簿，以帳簿劃撥方式發給本公司新發行之普通股；並依信託契約約定於未達既得條件限制期間內交付信託保管。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 員工獲配或認購新股後未達既得條件之處理方式    | <p>1.離職(含自願離職、退休、資遣或解雇)：<br/>員工因故辦理自願離職、退休、資遣或解雇時，未達成既得條件之限制員工權利新股，於生效日起喪失其既得權利，本公司將依法無償收回其股份並辦理註銷。</p> <p>2.留職停薪：<br/>經本公司核准之留職停薪員工，對於尚未達既得條件之限制員工權利新股，自復職日起恢復其權益，惟既得期間條件應按留職停薪期間往後遞延，並依本條第(二)項之規定核給。</p> <p>3.一般死亡者：死亡當日如未達成既得條件之限制員工權利新股，於死亡當日即視為喪失達成既得條件資格，本公司將依法無償收回其股份並辦理註銷。</p> <p>4.受職業災害致殘疾或死亡者：<br/>(1)因受職業災害致身體殘疾而無法繼續任職者，尚未既得之限制員工權利新股，可於離職時全數既得。<br/>(2)因受職業災害致死亡者，尚未既得之限制員工權利新股，於死亡發生當日視為全數既得，由其繼承人於完成法定之必要程序並提供相關證明文件，得以申請領受其應繼承之股份或經處分之權益。</p> <p>5.轉任關係企業：<br/>因本公司營運所需，本公司員工經指派轉任本公司關係企業或其他公司時，其未達成既得條件之限制員工權利新股權益得繼續存在，惟仍需受既得條件期限之規定，由董事長參考轉任公司提供之績效評核核定之。</p> |
| 已收回或收買限制員工權利新股股數         | 1,301,000股                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 已解除限制權利新股之股數             | 2,299,000股                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 未解除限制權利新股之股數             | 0股                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 未解除限制權利新股股數占已發行股份總數比率(%) | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 對股東權益影響                  | 發行後對每年分攤之費用化金額預計分別為 109 年度新台幣 746 萬元，每股盈餘影響約 0.03；110 年度新台幣 778 萬元，每股盈餘影響約 0.03；111 年度新台幣 420 萬元，每股盈餘影響約 0.02；112 年度新台幣 197 萬元，每股盈餘影響約 0.01；113 年度新台幣 8 萬元，每股盈餘影響約 0。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

註：本公司於113年3月辦理減資作業，截至目前未解除限制權利新股之股數為0股。

## (二)取得限制員工權利新股之經理人及取得前十大之員工姓名、取得認購情形

113年04月20日；單位：千股

|     | 職稱<br>(註1) | 姓名           | 取得限制員工權利新股數量 | 取得限制員工權利新股之股數占已發行股份總數比率 | 已解除限制權利（註2） |          |          |                    | 未解除限制權利（註2） |          |      |                    |
|-----|------------|--------------|--------------|-------------------------|-------------|----------|----------|--------------------|-------------|----------|------|--------------------|
|     |            |              |              |                         | 已解除限制之股數    | 發行價格（面額） | 發行金額     | 已解除限制之股數占已發行股份總數比率 | 未解除限制之股數    | 發行價格（面額） | 發行金額 | 未解除限制之股數占已發行股份總數比率 |
| 經理人 | 董事長兼任策略長   | 林傳捷          | 1,197        | 0.47%                   | 1,059       | 10元      | 10,590千元 | 0.41%              | 0           | 10元      | 0    | -                  |
|     | 副總經理       | 張文海          |              |                         |             |          |          |                    |             |          |      |                    |
|     | 稽核主管       | 張再慶          |              |                         |             |          |          |                    |             |          |      |                    |
|     | 財務主管兼會計主管  | 廖育嫻<br>(已離職) |              |                         |             |          |          |                    |             |          |      |                    |
|     | 公司治理主管     |              |              |                         |             |          |          |                    |             |          |      |                    |
|     | 副總經理處長     | 鮑凱行<br>蔡佳航   |              |                         |             |          |          |                    |             |          |      |                    |
| 員工  | 特別助理       | 陳昱如          | 846          | 0.33%                   | 846         | 10元      | 8,460千元  | 0.33%              | 0           | 10元      | 0    | -                  |
|     | 特別助理       | 張峻峰<br>(已離職) |              |                         |             |          |          |                    |             |          |      |                    |
|     | 特別助理       | 柯登耀<br>(已離職) |              |                         |             |          |          |                    |             |          |      |                    |
|     | 資深經理       | 羅孝先<br>(已離職) |              |                         |             |          |          |                    |             |          |      |                    |
|     | 資深經理       | 李建興          |              |                         |             |          |          |                    |             |          |      |                    |
|     | 資深經理       | 溫傳正<br>(已離職) |              |                         |             |          |          |                    |             |          |      |                    |
|     | 資深經理       | 葉文勳          |              |                         |             |          |          |                    |             |          |      |                    |
|     | 經理         | 林麗茜<br>(已離職) |              |                         |             |          |          |                    |             |          |      |                    |
|     | 經理         | 陳秀敏          |              |                         |             |          |          |                    |             |          |      |                    |
|     | 經理         | 巫志良          |              |                         |             |          |          |                    |             |          |      |                    |

註1：包括經理人及員工（已離職或死亡者，應予註明），應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露其獲配或認購情形。

註2：欄位多寡視實際發行次數調整。

註3：取得限制員工權利新股前十大員工係指經理人以外之員工。

註4：已發行股份總數係指經濟部變更登記資料所列股數。

註5：本公司於113年3月辦理減資作業，截至目前經理人實際未解除限制權利新股之股數為0千股，員工實際未解除限制權利新股之股數為0千股

十、併購辦理情形：無。

十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者，應揭露事項：無。

## 貳、營運概況

### 一、公司之經營

#### (一)業務內容

##### 1.業務範圍

##### (1)公司所營業務之主要內容

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

##### (2)營業比重

本公司 112 年度合併營業比重，主要為不動產買賣、租賃、公寓大廈管理及資訊服務，112 年度營業額分別為 2,360,409 千元、71,731 千元、69,676 千元及 762 千元，分別占 112 年度營收比例為 94%、3%、3%及-%。

單位:新台幣千元

| 主要產品   | 一一二年度     |      |
|--------|-----------|------|
|        | 銷售額       | 銷售比例 |
| 不動產買賣  | 2,360,409 | 94%  |
| 租賃     | 71,731    | 3%   |
| 公寓大廈管理 | 69,676    | 3%   |
| 資訊服務   | 762       | -%   |
| 合計     | 2,502,578 | 100% |

##### (3)公司目前之商品(服務)項目

本公司為落實專業分工，提升經營績效，已逐步完成經營策略結構調整，至 112 年底僅持有凱銳控股 19.758%股權。自 110 年起將由不動產建設開發單一事業體為合併營收主要來源，建設開發業務之商品項目如下：

- A. 住宅及大樓開發租售業務。
- B. 工業廠房開發租售業務。
- C. 休閒活動場館業。
- D. 一般旅館業。
- E. 會議及展覽服務業。
- F. 租賃業。
- G. 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

#### (4)計劃開發之新商品

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

## 2.產業概況

### (1)產業之現況與發展

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

#### A. 經濟面：

依據行政院主計處統計，112年台灣經濟成長率為1.31%，GDP縮減3.5%。112年烏俄戰爭持續，同年年底繼烏俄戰爭後中東地區又出現了以巴衝突，對於國際能源造成一連串衝擊，恐間接對於我國房地產市場造成影響。此外，為因應全球氣候變遷等議題，實現2050年淨零碳排目標，我國於113年度開徵碳費，對於工料齊漲的不動產業，無疑是雪上加霜，未來營建成本勢必仍會有所提升，同時也將轉嫁於房價上。目前我國營建成本在工料雙漲的影響下，最新(113年2月)營建工程造價指數已達歷年新高的110.48%，在碳費開徵後營建成本恐再創新高。

氣候變遷議題、疫情後缺工、我國地緣政治衝突風險等問題仍存在，使得我國通膨問題緩步回降。112年3月，央行為遏止市場資金過熱情形，升息半碼(0.125%)抑制通貨膨脹；到了113年3月，央行為因應原物料及未來水電費調漲將帶來的預期性通膨，亦採取升息半碼措施調控物價，使得目前我國最新利率達2%。112年上半年度央行利率調升，及同年內政部於6月的限貸令及7月的平均地權條例修法，大幅降低房地產市場的熱絡情況。依台灣經濟研究院預測113年國內經濟成長率可達3.15%。對於國內房地產市場而言，在內政部一連串的打房政策下，房地產投機炒作行為已明顯趨緩；不過現今及未來的營建成本上揚已成為常態，縱使未來通膨趨緩、央行不再升息，整體房價仍難有下降空間。綜觀整體國內外經濟情勢預估113年國內房地產走勢，未來房地產市場將可能為價格緩升，數量緩縮的局面。

#### B. 財金面：

利率為影響房地產市場最重要因素，為因全球性通膨影響對於我國物價造成之影響，中央銀行統計本國五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承做放款加權平均利率，已從111年1月的1.085%調升至113年2月的1.987%，兩年間的利率增幅將近1%，與過去近十年相比確實有明顯增長。

此外，央行接連調整選擇性信用管制，目前已於112年6月進行第五波選

擇性信用管制，限縮六都及新竹縣市地區自然人購入第二戶住宅貸款成數。央行透過選擇性信用管制主要即在於避免金融機構資金放款過度集中不動產，造成助長房市炒作、囤地。目前房地產價格與市場熱絡程度有因選擇性信用管制政策而受到修正，但未來央行仍不考慮將選擇性信用管制退場。選擇性信用管制主要功能為遏止房地產市場投機炒作行為，因此絕不會影響到自住首購族、都更及危老；長期而言打擊炒作部分之成效後續將慢慢顯現，並有利於房市長遠發展。

#### C. 政策面：

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

房地產市場投機炒作問題經政府一連串政策打擊後，已有明顯放緩趨勢，然目前房地產市場仍存在許多剛性換屋、自住需求。因此，中央及各地方政府針對都市更新及危險老舊建築重建，皆有明訂各項獎勵值，且未來亦將再研議延長及修正危老條例；此外，目前新北市部分都市更新更推動都更預審制度，期望透過登記預先審查作業，盡早確定都更相關資訊加速都更辦理期程，並提升未達 8 米巷道容積率，提升都更誘因。另外，為使得無殼族購屋置產及成家立業需求，目前政府亦有提出青年安心成家購屋優惠貸款，針對無自有房屋族群提供優惠貸款，落實居住正義。

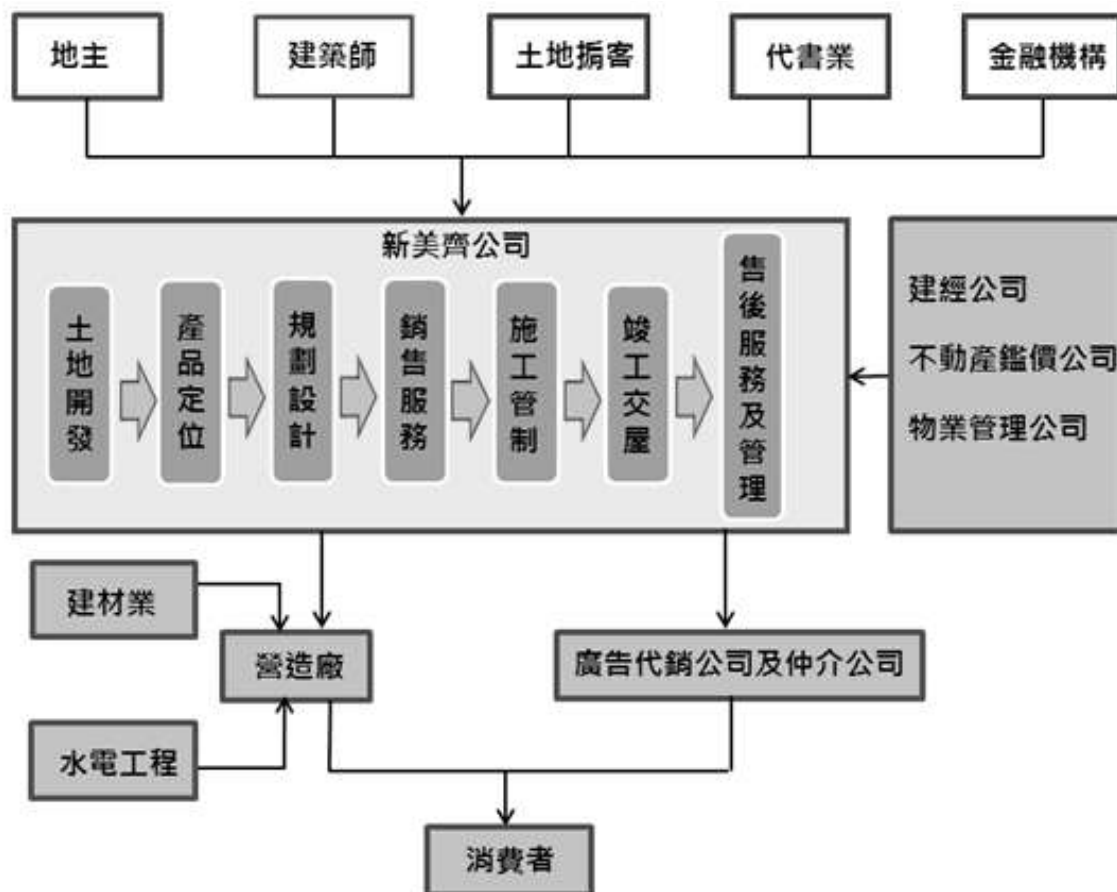
#### D. 總 論：

113 年預期我國經濟成長率會較上年度高，不過國內打炒房政策、目前市場超額供給、工料雙缺及未來碳費開徵等議題，仍將對於我國房地產市場造成影響；不過基於營建成本的持續上揚，未來房價下修仍有困難。但目前政府所提出之青年安心成家購屋優惠貸款，可望刺激自住及首購對於房地產市場的剛性買盤。預期 113 年對於房地產的需求為剛性需求，房價推升不易、波動有限，未來房地產市場應為價格緩漲量縮。

## (2)產業上、中、下游之關聯性

於營建業產業中，建設公司居於協調整合及管理的地位，與各產業間具有相輔相成、相互依存的關係。

茲將房地產上、中、下游之產業關聯如下表示：



## (3)主要產品之發展趨勢及競爭情形

### A. 產品發展趨勢

目前不動產個案主力方向為換屋及首購市場的產品需求，放眼113年房市表現仍以地段、產品與地區性的供需三大因素，將決定房地產的價值與完銷的速度，推論未來產品發展趨勢如下：

- (A) 由於大台北地區人口密度高，且可以開發的土地稀少，因此都會區的房地產，只要產品設計及營建施工品質控管得當，即便是景氣暫時盤整中，也能保持不錯的房價競爭優勢。
- (B) 依照建物各項認證的制度來選擇房屋，如綠建築標章、智能住宅標章、耐震建築標章、建築物防火、環保建材標章、各項防疫設備等，未來公司仍將積極的參加建物評估認證或評比項目，加強住宅品質，以提升客戶購買意願。

- (C) 由於政府對於大坪數豪宅核以高額稅金，市場上當前產品規劃仍以自用住宅為主流，預估未來2-3房，房屋坪數20至40坪間的房屋產品將是短期房地產市場之主流。
- (D) 交通條件依舊是影響價格之關鍵因素，開發捷運周邊500-1,000 公尺內之住宅，將是民眾購屋第一選擇，尤其大台北地區以捷運對房價影響最大，故本公司仍以捷運周邊為開發之主要目標。
- (E) 隨著政府積極推動都市更新、危險老舊建物重建之政策，都會地區老舊房屋之合作改建已成為未來都市更新建設之發展趨勢，公司將依循政府政策及法規，以現有之品牌及施工嚴謹度，爭取開發此類案件之機會。
- (F) 台灣已逐步邁入高齡化社會，加上政府推動之長照政策，銀髮族對醫療設施頗為依賴，離醫院、復健中心等醫療院所近的房屋，未來將會有強烈的需求。

#### B. 競爭情形

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

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

### 3.技術及研發概況

本公司雖無專責對營建生產技術研究提升部門，遂研究發展人員與其學經歷及最近五年度每年投入之研發費用與開發成功之技術或產品部分對於本公司並不適用，但本公司對於建築專業則不斷進行全方面部門提升及精進

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

### 4.長、短期業務發展計畫

#### (1)短期業務發展計畫

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

本公司「中正區臨沂段新美齊PARK259」、「南港區經貿段新美齊心居」、「士林區天母段新美齊心岳」、「中正區城中段新美齊硯」，及「板橋區新美齊画世代」、「三重區新美齊The Top」、「台中市14期重劃區仁平段案」、「台北市公館東南亞影城案」、「高雄市苓雅區中正一路案」9案不動產開發進度之說明：

#### A. 「中正區臨沂段新美齊PARK259」

「新美齊PARK 259」位於台北市信義路二段259號，兩分鐘即至東門站，台北市大安森林公園第一環，為首座超規格酒店式精品寓所。

該案規劃為地上14層樓，全棟規劃149戶，部分一樓挑空為公設，臨信義路二段之一樓及二樓做為店舖，2~3樓規劃一般事務所，其他樓層作為住宅使用，設計坪數依市場需求約15坪至40坪間。本案亦為新美齊



物業管理所執行之代租代管成功案例，109至112年度出租率均達到九成以上，未來可望持續貢獻營收獲利。

B. 「南港區經貿段新美齊心居」

本案位於南港區重陽路及三重路口，距離南港軟體園區站僅400公尺，周邊住宅環境整齊且交通便利，規劃地上12層地下3層，住宅坪數約15-34坪，109年7月取得建造執照後開工，109年順利全部完銷，109年已開工興建，112年第2季已完工交屋。

C. 「士林區天母段新美齊心岳」

本案位於「士林區天母段新美齊AIT」對面，生活環境及機能相同。本案已於109年12月取得建造執照，規劃興建地上14層地下4層，坪數45-65坪之住宅；110年第3季公開銷售，秉持天母段AIT案之優良口碑，111年順利展開銷售，由於本案將採取邊建邊售方式同步進行，已於112年第4季取得使照並至113年陸續交屋中。

D. 「中正區城中段新美齊硯」

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

本案屬第四種商業區，規劃興建地上15層地下3層，部分低樓層為商業使用，樓上部分規劃11坪-23坪之住宅。109年5月取得建照執照開始公開銷售並於9月全數銷售一空，109年第四季已進行開工，預計113年取得使用執照並完工交屋。

E. 「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層之商舖及住宅大樓，住宅部分 621戶及11戶店舖，生活機能完善且距離捷運府中站僅700公尺，住宅坪數設計20-50坪間，本案由本公司持股60%之京捷建設負責開發，本案已於110年6月取得建照並進行銷售，於112年初全部住宅完銷，預計114年可取得使用執照並完工交屋。

F. 「三重區新美齊The Top」

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

通過，111年5月取得建照公開銷售成績優異，本案預計115年可取得使用執照並完工交屋。

G. 「台中市14期重劃區仁平段案」

本案位於台中市14期重劃區北屯區山西路二段、崇德八路交叉口，本案北側有馬禮遜美國學校，近十一期成熟商圈，基地西南側有水湳生態公園，10分鐘內可達台中最大公園水湳中央公園。基地距離北側接74號快速道路約5分鐘車程，約10分鐘可銜接至國1交流道，對外交通便利。規劃設計地上19層地下3層之住宅大樓另含一戶店鋪，規劃坪數25-45坪間，本案於112年取得建照，117年預計可取得使用執照並完工交屋。

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

I. 「高雄市苓雅區中正一路案」

本案基地面積約446坪，位於高雄市苓雅區中正一路與河北街口，正面凱旋公園與輕軌凱旋公園站，區位卓越生活機能佳。目前本案正進行都更程序中，產品規劃以28坪至48坪2-3房高級住宅為主，預計114年取得建照，119年可完工交屋。

(2)長期業務發展計畫

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

## (二)市場及產銷概況

### 1.市場分析

#### (1)主要商品(服務)之銷售地區

- A. 本公司建案位於大台北地區之信義區、中正區、士林區、南港區、板橋區及三重區為主，而上述地區傳統以來即為土地供給極低、都市更新開發困難或人口密度極高的區域，故相對於房市供給及需求比例也符合市場需求。
- B. 分析近年能快速熱銷主力產品的共同點都與交通有關(軌道經濟)，大多集中於臨近捷運、符合區域客戶接受之總價帶，以及位於生活機能較成熟的商圈，顯見交通運輸對房市的影響相對較大。
- C. 113年房市趨於保守，營造業仍缺工嚴重，營造相關原物料上漲，因此近期房價高漲之原因部分是反映土地價格與營造工料成本雙漲的因素，未來公司建案主力將以邊建邊售、控制成本及工期為主。
- D. 新美齊從產品規劃到終端產品的美學呈現已成為我們銷售的基礎並忠實反映在畫世代年輕族群與自住需求上 加上新美齊接續的優質物業管理(2022 優良大廈評選第一名) 已明顯做出市場區隔。

#### (2)市場占有率

房地產依照區域、產品類型、消費者需求偏好等因素劃分成不同層次市場，各建商依自身評估規劃與優勢，選擇適合市場。因房地產屬於在地市場，故相較於其他行業，建設公司在整體市場中相互競爭情形並不明顯，主要競爭行為集中在位於相同區位內的建案間，且不因公司市占率多寡而對市場造成太大影響。

#### (3)市場未來之供需狀況與成長性

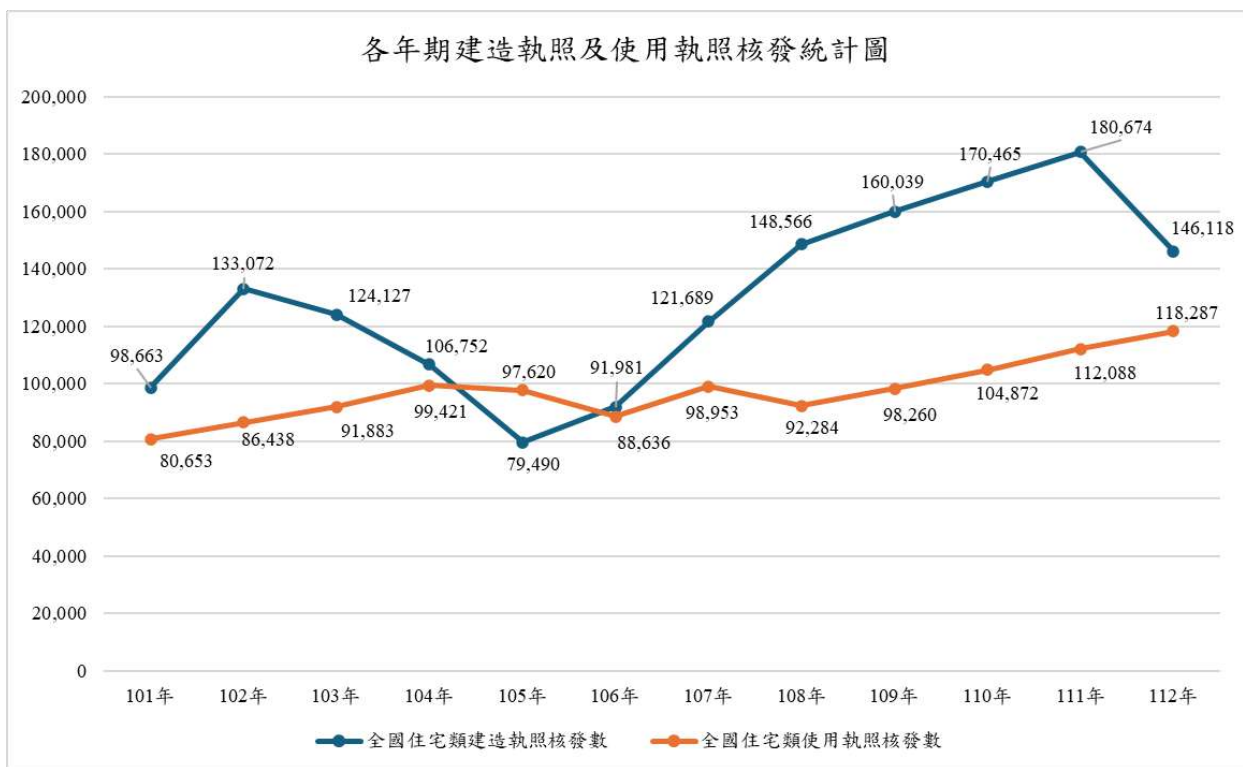
##### A. 供給面

##### (A) 住宅建造執照核發：

根據內政部統計，近10年全國核發建物建照件數及總樓地板面積，105年為我國住宅類建造執照核發數量最低一年(79,490件)，而後幾年皆處於正成長狀態，並於111年時全國住宅類建造執照核發數量達180,674件，為我國近10年來建造執照核發最高點；112年時有鑑於政府大力打擊房地產市場投機炒作行為，因此使得該年度全國住宅類建造執照核發數量較前一年略為下降19%，住宅類建造執照核發件數為146,118件。建築物使用執照方面，112年全國住宅類使用執照核發件數為118,287件，較111年之112,088件，增漲幅度約為6%。透過建造執照核發數量下降與使用執照核發數量上升可以推知，目前建商推案

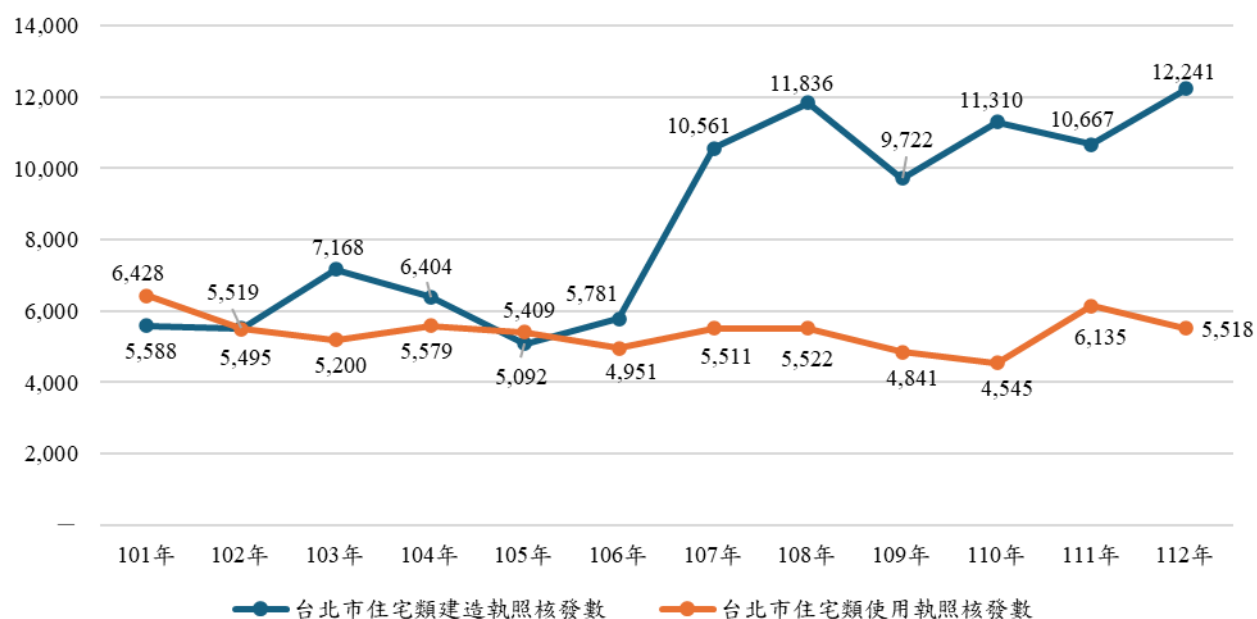
相較於過去趨於保守，會經過審慎評估後才會決定是否投入；市場上仍在去化過去幾年的住宅存量。

台北市112年建照執照核發量為12,241件，相較111年10,667件，遞增14.8%；台北市112年使用執照核發件數為5,518件，相較111年6,135件，遞減10.1%。新北市112年建照執照核發量為26,176件，相較111年29,606件，遞減11.6%；新北市112年使用執照核發件數為18,604件，相較111年16,524件，遞增12.6%。分析認為大台北地區主要因土地取得困難，雖有各級政府推動都更或危險老舊政策支持，但自109年起因工資及原物料的大幅上漲，所以預料以都更合建為主之新增建案供給上反而可能下滑，將造成大台北精華地區房價推升的主力。



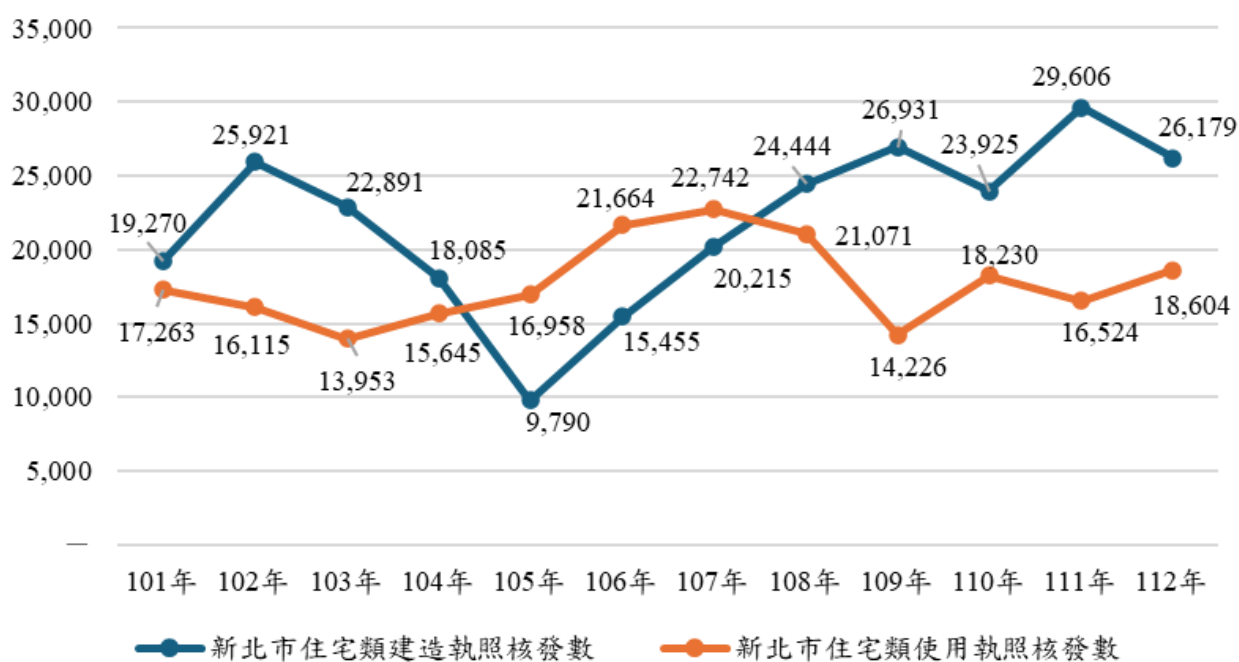
資料來源：內政部

台北市各年期住宅類建造執照及使用執照核發數



資料來源：內政部

新北市各年期住宅類建造執照及使用執照核發數



資料來源：內政部

## B. 需求面

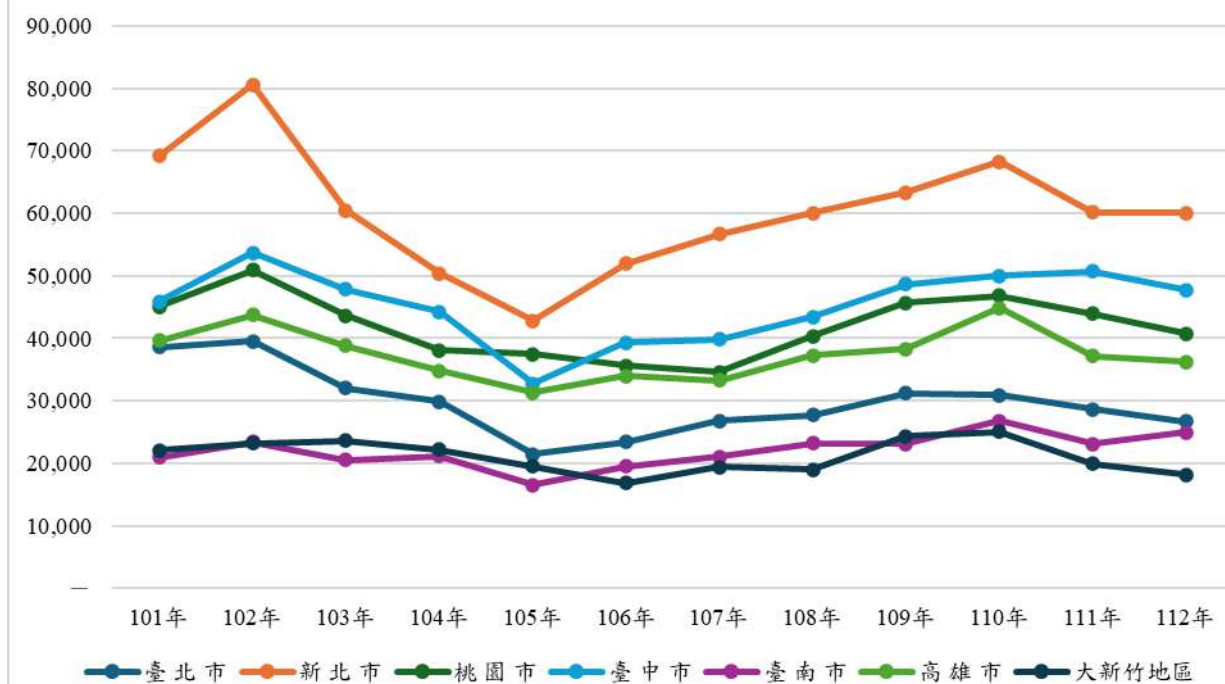
內政統計月報最新資料顯示，112年全國買賣移轉量約為30.7萬棟，整體較去年減少約11.1萬棟，導致買賣移轉年減3.5%，為繼111年之後買賣移轉棟數持續下滑的第二年。值得注意的是，111年房市出現先盛後衰，下半年移轉比起上半年減少了14%。去年全台七大都會區僅台中保持些微正成長，也呼應在諸多不利房市需求面下台中地區仍保有相當交易能量，也推升新美齊在台中市14期布局的潛力。

| 縣市   | 112年    | 111年    | 年增幅(%)  |
|------|---------|---------|---------|
| 臺北市  | 26,735  | 28,611  | -6.56%  |
| 新北市  | 60,009  | 60,184  | -0.29%  |
| 桃園市  | 40,706  | 43,935  | -7.35%  |
| 臺中市  | 47,693  | 50,695  | -5.92%  |
| 臺南市  | 24,948  | 23,091  | 8.04%   |
| 高雄市  | 36,266  | 37,117  | -2.29%  |
| 新竹市  | 8,325   | 7,476   | 11.36%  |
| 新竹縣  | 9,841   | 12,414  | -20.73% |
| 基隆市  | 6,603   | 6,624   | -0.32%  |
| 宜蘭縣  | 6,045   | 7,020   | -13.89% |
| 苗栗縣  | 6,329   | 5,991   | 5.64%   |
| 彰化縣  | 7,280   | 8,224   | -11.48% |
| 南投縣  | 3,240   | 3,116   | 3.98%   |
| 雲林縣  | 4,541   | 4,604   | -1.37%  |
| 嘉義縣  | 3,147   | 3,158   | -0.35%  |
| 嘉義市  | 3,224   | 2,861   | 12.69%  |
| 屏東縣  | 6,189   | 6,790   | -8.85%  |
| 臺東縣  | 1,822   | 1,844   | -1.19%  |
| 花蓮縣  | 2,938   | 3,340   | -12.04% |
| 澎湖縣  | 455     | 438     | 3.88%   |
| 金門縣  | 628     | 567     | 10.76%  |
| 連江縣  | 7       | 1       | 600.00% |
| 全國總計 | 306,971 | 318,101 | -3.50%  |

資料來源：內政部

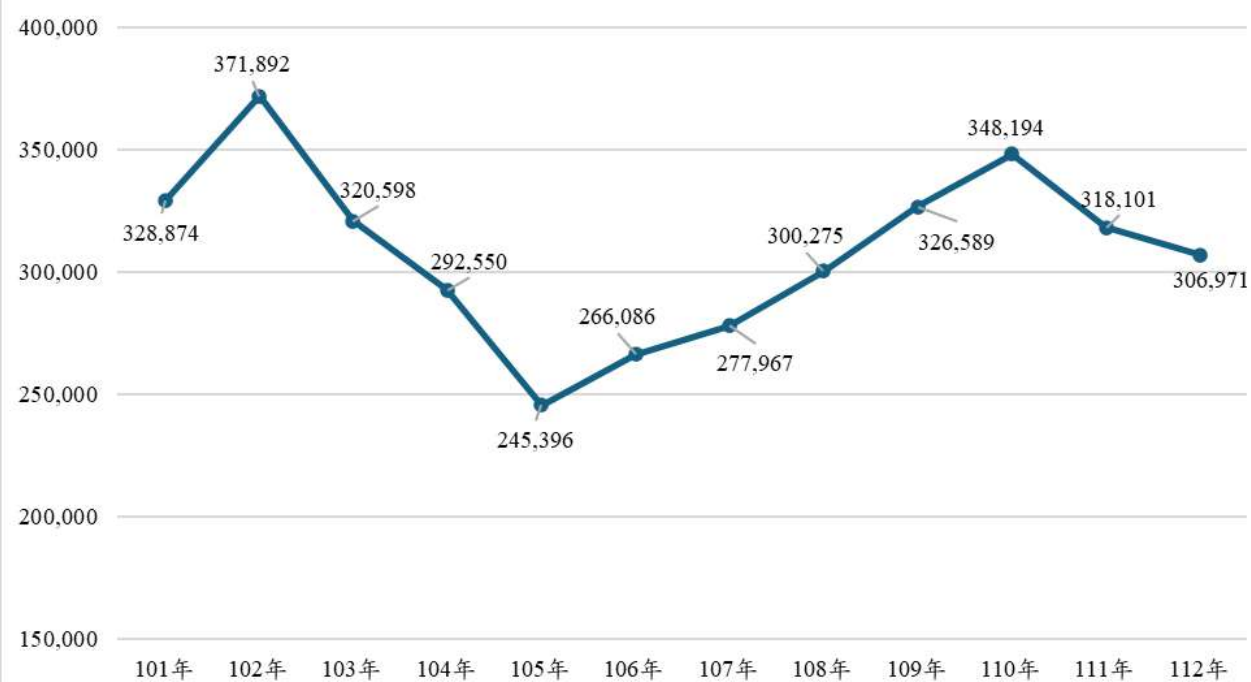
單位：棟數

六都及大新竹地區歷年買賣移轉棟數趨勢圖



資料來源：內政部

全國歷年買賣移轉棟數趨勢圖



資料來源：內政部

### C. 未來成長性

綜觀國內外經濟及政策影響，113 年度房地產市場仍將視個案地點、規劃等有極大差異化，以本公司建案新美齊画世代及新美齊 The Top 為例，即便遭遇 111 下半年度的房市逆風，我們仍深獲消費者的肯定，從而達到画世代 632 戶與 The Top184 戶幾近完銷的銷售佳績。

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

#### (4)競爭利基

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

#### A.良好的企業形象

公司自75年成立以來，業績及生產規模不斷成長茁壯，自85年起即連續多年獲得天下雜誌1千大製造業評比達前100名之列，91年推出自有品牌"JEAN"以拓展中國大陸市場，96年榮獲中國第一誠信企業，98年成為台灣前三大，世界前五大顯示器生產廠商。

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



#### B.卓越的領導加上專業靈活經營團隊

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

#### C.財務穩健、債信良好

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

#### D.從消費者角度出發，更能貼近市場需求

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

### (5)發展遠景之有利，不利因素與因應對策

#### A. 有利因素

##### (A) 以「正、誠、勤、儉」為出發點的專業經營團隊

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

##### (B) 公司財務操作謹慎

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

##### (C) 精華區房地產具有保值及增值之功效

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

北都會區，並接續往中南部發展。

(D) 置產保值與利率仍低，刺激消費者購置不動產的意願

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

B. 不利因素

(A) 土地取得及整合不易

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

因應對策：

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

(B) 建築成本不斷提高

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

因應對策：

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

2.主要產品之重要用途及產製過程

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



### 3.主要原料之供應狀況

#### A.土地

本公司設有土地開發部門，除開發處積極主動尋找適合之土地外，亦透過土地仲介、房地產代理商等介紹合適土地；建案開發方式以購地自建、合建分屋、都市更新、危險老舊房屋重建、合作開發等多元方式進行。本公司除已推案完成之(1)信義區新美齊JADE12 (2)中正區新美齊PARK259案 (3)三重區新美齊匯案 (4)士林區新美齊 AIT案 (5)南港區新美齊心居案；尚有(6)中正區新美齊硯 (7)士林區新美齊心岳 (8)三重區集美段 900餘坪都更自建案(9)板橋區新美齊画世代合作開發案 (10)台中14期重劃區案等，皆屬於興建中及預計推案之土地，足以供給未來113年至118年業績入帳，故營建用地之供給情形穩定。

#### B.營建工程

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

4.最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明：

(1)毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響

單位：新台幣千元；%

| 項目 \ 年度 | 111年度   | 112年度     |
|---------|---------|-----------|
|         | 金額      | 金額        |
| 營業收入    | 547,495 | 2,502,278 |
| 營業毛利    | 155,353 | 675,179   |
| 毛利率     | 28.37   | 26.98     |
| 毛利率變動比率 | (22.23) | (4.90)    |

本公司及子公司 111 年度毛利率較前一年度變動達 20%以上，然本公司行業特性係屬營建業，營建業自地自建、自地委建、合資開發等營業模式所推出之建案規模因地區別、建案特色、建造坪數、土地取得成本及建造成本而有不同，其建案每戶銷售價格亦因當時房市政策、經濟景氣、各地區房市買氣及各自建案營建成本而有差異，致各推出建案之營業收入及毛利率皆有差異，難就同一基礎下進行價量分析，並分析各建案之營業收入及毛利率差異原因，故營建業不適用價量分析。

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

A.申報年度及前一年度興建營業個案分析表

113年9月30日；單位：新台幣千元

| 推案名稱及日期         | 座落地點及地號            | 基地面積(坪)  | 承包性質 | 興建方式         | 工程進度    |         |        | 興建單位     |     |           | 估計工程總成本   | 預計可售總額(未稅) | 估計個案毛利及毛利率       | 帳上收入認列方法 | 年度  | 已售戶數<br>(銷售率) | 收入認列 |         | 毛利認列 |         | 收款認列 |           |
|-----------------|--------------------|----------|------|--------------|---------|---------|--------|----------|-----|-----------|-----------|------------|------------------|----------|-----|---------------|------|---------|------|---------|------|-----------|
|                 |                    |          |      |              | 開工日     | 完工日     | 累計工程進度 | 樓層數      | 戶數  | 總樓地板面積(坪) |           |            |                  |          |     |               | 當年度% | 年底累(預)計 | 當年度% | 年底累(預)計 | 當年度% | 年底累(預)計   |
| 新美齊<br>109年     | 中正區城中段二小段0497地號    | 135.83   | 包工包料 | 自地委建<br>合建分屋 | 110年1月  | 113年12月 | 在建中    | 地上15/地下3 | 85  | 1,763.36  | 708,701   | 1,039,929  | 331,228<br>32%   | 全部完工     | 113 | 98%           | -%   | -       | -%   | -       | 25%  | 256,053   |
| 画世代<br>110年     | 板橋區新興段1151地號等24筆土地 | 2,449.00 | 包工包料 | 自地委建         | 110年11月 | 114年6月  | 在建中    | 地上24/地下5 | 632 | 25,021.00 | 9,699,410 | 14,412,286 | 4,712,876<br>33% | 全部完工     | 113 | 98%           | -%   | -       | -%   | -       | 16%  | 2,251,522 |
| The Top<br>111年 | 三重區集美段692地號        | 929.12   | 包工包料 | 自地委建         | 111年11月 | 115年12月 | 在建中    | 地上24/地下4 | 184 | 6,443.00  | 2,559,282 | 3,678,097  | 1,118,815<br>30% | 全部完工     | 113 | 100%          | -%   | -       | -%   | -       | 20%  | 737,934   |
| 台中14期<br>113年   | 台中市北屯區山西路三段、崇德八路一段 | 909.00   | 包工包料 | 自地委建         | 113年5月  | 117年6月  | 在建中    | 地上19/地下3 | 86  | 4,596.43  | 2,098,412 | 2,894,361  | 795,949<br>28%   | 全部完工     | 113 | -%            | -%   | -       | -%   | -       | -%   | -         |

| 推案名稱及日期 | 座落地點及地號          | 基地面積(坪) | 承包性質 | 興建方式 | 工程進度    |        |        | 興建單位     |    |           | 估計工程總成本   | 預計可售總額(未稅) | 估計個案毛利及毛利率     | 帳上收入認列方法 | 年度  | 已售戶數<br>(銷售率) | 收入認列 |           | 毛利認列 |         | 收款認列 |           |
|---------|------------------|---------|------|------|---------|--------|--------|----------|----|-----------|-----------|------------|----------------|----------|-----|---------------|------|-----------|------|---------|------|-----------|
|         |                  |         |      |      | 開工日     | 完工日    | 累計工程進度 | 樓層數      | 戶數 | 總樓地板面積(坪) |           |            |                |          |     |               | 當年度% | 年底累(預)計   | 當年度% | 年底累(預)計 | 當年度% | 年底累(預)計   |
| 心岳109年  | 台北市士林區中山北路六段441巷 | 422.00  | 包工包料 | 合建分屋 | 109年12月 | 112年9月 | 已完工    | 地上14/地下4 | 47 | 3,067.52  | 1,122,579 | 1,697,495  | 574,916<br>34% | 全部完工     | 113 | 98%           | 97%  | 1,641,787 | 98%  | 565,418 | 97%  | 1,651,451 |
| 心居109年  | 台北市南港區三重路200巷    | 426.27  | 包工包料 | 自地委建 | 109年9月  | 112年4月 | 已完工    | 地上12/地下3 | 54 | 1,575.89  | 901,902   | 1,185,030  | 283,128<br>24% | 全部完工     | 112 | 100%          | 112  | 1,185,030 | 100% | 283,128 | 100% | 1,185,030 |
|         |                  |         |      |      |         |        |        |          |    |           |           |            |                |          | 113 | -%            | -%   | -         | -%   | -       | -%   | -         |

B.申報年度及前一年度未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

113年09月30日；單位：新台幣千元

| 推案名稱及日期 | 座落地點及地號              | 基地面積(坪)  | 承包性質 | 興建方式 | 預計進度 |     | 預計興建單位 |    |           | 估計工程總成本 | 預計可售總額(未稅) | 估計個案毛利及毛利率 | 帳上收入認列方法 | 土地公告現值  | 目前用途 |
|---------|----------------------|----------|------|------|------|-----|--------|----|-----------|---------|------------|------------|----------|---------|------|
|         |                      |          |      |      | 開工日  | 完工日 | 樓層數    | 戶數 | 總樓地板面積(坪) |         |            |            |          |         |      |
| 規劃中     | 苓雅區福河段段2地號等12筆土地     | 446.1875 | 包工包料 | 自地委建 | 尚未規劃 |     |        |    |           | -       | -          | -          | 全部完工法    | 211,084 | 素地   |
| 規劃中     | 中正區福河段段二小段472地號等7筆土地 | 309.1550 | 包工包料 | 尚未規劃 | 尚未規劃 |     |        |    |           | -       | -          | -          | 全部完工法    | 497,388 | 出租   |

## 5.主要進銷貨客戶名單

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

單位：新台幣千元

| 項目 | 111 年度  |           |               |         | 112 年度 |           |               |         | 113 年前三季(註 2) |           |               |         |
|----|---------|-----------|---------------|---------|--------|-----------|---------------|---------|---------------|-----------|---------------|---------|
|    | 名稱      | 金額        | 占全年度進貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 | 名稱     | 金額        | 占全年度進貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 | 名稱            | 金額        | 占全年度進貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 |
| 1  | 大陸工程    | 577,878   | 48.47         | 無       | 大陸工程   | 1,086,747 | 49.52         | 無       | 大陸工程          | 923,122   | 62.93         | 無       |
| 2  | 信創營造    | 210,796   | 17.68         | 無       | 翊豐營造   | 314,962   | 14.35         | 無       | 其他(註 1)       | 543,724   | 37.07         | -       |
| 3  | 其他(註 1) | 403,641   | 33.85         | -       | 信創營造   | 2255,185  | 11.63         | 無       | -             | -         | -             | -       |
| 4  | -       | -         | -             | -       | 其他(註1) | 537,663   | 24.50         | -       | -             | -         | -             | -       |
| -  | 進貨淨額    | 1,192,315 | 100.00        | -       | 進貨淨額   | 2,194,557 | 100.00        | -       | 進貨淨額          | 1,466,846 | 100.00        | -       |

註1：其他單一廠商之進貨金額未達10%以上。

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

註3：本公司主要進貨項目為新建工程及機電工程等，故配合建案及業務需求有所變動。

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

單位：新台幣千元

| 項目 | 111 年度  |         |               |         | 112 年度  |           |               |         | 113 年前三季(註 2) |         |               |         |
|----|---------|---------|---------------|---------|---------|-----------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|
|    | 名稱      | 金額      | 占全年度銷貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 | 名稱      | 金額        | 占全年度銷貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 | 名稱            | 金額      | 占全年度銷貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 |
| 1  | 高美投資    | 425,298 | 77.68         | 無       | 其他(註 1) | 2,502,578 | 100.00        | -       | 許君            | 80,634  | 13.53         | 無       |
| 2  |         |         |               |         |         |           |               |         | 李君            | 76,527  | 12.84         | 無       |
| 3  |         |         |               |         |         |           |               |         | 謝君及王君         | 76,112  | 12.77         | 無       |
| 4  | 其他(註 1) | 122,197 | 22.32         | -       | -       | -         | -             | -       | 其他(註 1)       | 362,857 | 60.86         | -       |
| -  | 銷貨淨額    | 547,495 | 100.00        | -       | 銷貨淨額    | 2,502,578 | 100.00        | -       | 銷貨淨額          | 596,130 | 100.00        | -       |

註1：其他單一客戶之銷貨金額未達10%以上。

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

註3：本公司銷貨來自自地委建之建案出售、出租帳上投資性不動產及公寓大廈管理費等，銷售對象主係不特定之自然人、法人及社區管理委員會，其變動視是否推出新建案及原建案餘屋銷售情形，或是否有不利於開發之土地銷售而定。



#### 6.最近二年度生產量值

本公司為建設業，故本表不適用。

#### 7.最近二年度銷售量值

本公司為建設業，故本表不適用。

#### (三)最近二年度從業員工人數

單位：人/年

| 年 度               |         | 111年<br>(註) | 112年<br>(註) | 當年度截至<br>113年9月30日(註) |
|-------------------|---------|-------------|-------------|-----------------------|
| 員 工 人 數           | 間 接 員 工 | 78          | 82          | 87                    |
|                   | 直 接 員 工 | 72          | 107         | 129                   |
|                   | 合 計     | 150         | 189         | 216                   |
| 平均年歲              |         | 41.9        | 43.11       | 42.78                 |
| 平均服務年資            |         | 2.56        | 2.75        | 2.28                  |
| 學 歷<br>分 布<br>比 率 | 博 士     | 1           | 1           | 0                     |
|                   | 碩 士     | 18          | 19          | 14                    |
|                   | 大 專     | 94          | 118         | 143                   |
|                   | 高 中     | 34          | 50          | 54                    |
|                   | 高中以下    | 3           | 1           | 5                     |

註：員工人數含國內子公司。

#### (四)環保支出資訊

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

- 1.依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：無。
- 2.列示公司有關對防治污環境染主要設備之投資及其用途與可能產生之效益：無。
- 3.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛情事者，並應說明其處理經過：無。
- 4.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所遭受之損失（包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無。
- 5.說明目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：無。

#### (五)勞資關係

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

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

##### (1) 福利措施

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

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

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

- (3) 勞資間協議情形：無。

- (4) 工作環境與員工人身安全保護措施：

本公司辦公場所，其建置係遵循相關建築法規及勞工安全衛生法規所設計，相關措施如下：

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

B.強化辦公大樓消防與防災意識，不定期舉辦相關議題講座並實施演習。

日常安全維護及大樓管理，均委由大樓管理公司依其制定管理標準規範辦理，除與警察治安單位連線戒備，並配置保全人員戒守辦公場所安全。

C.設置空氣濾清器，定期辦公室環境清潔及消毒。

D.每年員工健康檢查，關心及妥善管理員工健康。

- 2.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失（包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實：本公司除因違反勞動基準法第32條第2項事件延長勞工工作時間超出法令規定，遭台北市政府勞動局於113年8月28日以北市勞動字第11360199191號裁處新臺幣50千元罰鍰之情事外，尚無其他勞資糾紛情事。上述情事已改善完畢且已繳清罰鍰，對本公司之財務業務或股東權益尚無重大影響。

## (六)資通安全管理

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

### (1)資通安全風險管理架構

A. 本公司資通安全之權責單位為資訊部，該部設置資訊主管，與專業資訊人員，負責訂定企業內部資通安全政策、規劃暨執行資通安全防護與資安政策推動與落實，並定期公佈公司資安治理概況。

B. 本公司稽核室為資通安全監理之督導單位，該室設置稽核主管，與專職稽核人員，負責督導內部資安執行狀況，若有查核發現缺失，旋即要求受查單位提出相關改善計畫與具體作為，且定期追蹤改善成效，以降低內部資安風險。

C. 組織運作模式採定期稽核與循環式管理，確保可靠度目標之達成且持續改善。

## (2)資通安全政策

- A. 本公司各項資通安全管理規定必須遵守政府相關法規（如：資通安全管理法、刑法、國家機密保護法、專利法、商標法、著作權法、個人資料保護法等）之規定。
- B. 成立資通安全管理專職單位，負責資通安全制度之建立及推動事宜。
- C. 定期實施資通安全教育訓練，宣導資通安全政策及相關實施規定。
- D. 建立主機及網路使用之管理機制，以統籌分配、運用資源。
- E. 新系統及設備建置上線前，須將風險、安全因素納入考量，防範危害資通安全之情況發生。
- F. 建立資訊機房實體及環境安全防護措施，並定期施以相關維護及保養。
- G. 明確規範網路系統之使用權限，防止未經授權之存取動作。
- H. 訂定資通安全管理制度內部稽核計畫，定期檢視資通安全管理制度範圍內所有人員及設備使用情形，依稽核報告擬訂及執行矯正預防措施。
- I. 訂定營運持續管理備援/備份還原之演練，確保公司業務持續運作。
- J. 本公司所有人員負有維持資通安全之責任，且應遵守公司相關之資通安全管理規範。
- K. 委外廠商在執行本公司委外業務時若有複委託之需求，應評估複委託業務相關之資安風險。並要求委外廠商依資通安全相關規定對複委託廠商進行適當之監督與管理。
- L. 對內部及外部專案管理的過程中，應明訂及陳述與專案相關之各項資通安全要求，確保內部及外部專案資訊之機密性、完整性及可用性，降低機敏資訊(含個人資料)外洩及違反法令之風險。
- M. 資安政策之評估與審查應至少每年評估及審查一次，以反映管理政策、政府法令、新科技技術及公司業務等之最新發展現況，確保資通安全管理制度的可行性及有效性，以維持營運和提供適當服務的能力。

## (3)具體管理方案

本公司資通安全管理機制，包含以下三個面向：

- A. 制度規範：訂定公司資通安全管理制度，規範人員作業行為。
  - (A) 內部評鑑，不定期主動針對資通安全組織，網路資安風險進行檢討改善。
  - (B) 針對內部主要系統定期做漏洞防護攻擊演練，規定要定期更新漏洞及修復機制。
  - (C) 不定期針對資安相關議題做出警示及說明如何防範。

- B. 系統防護：建置資通安全管理系統，落實資安防護管理措施。
  - (A) 定時定期強制電腦病毒掃描。
  - (B) 導入 ISP 端防護過濾機制，可降低網路惡意相關攻擊。
  - (C) 強化多層次企業防火牆，主機防火牆以及使用者端電腦防火牆。
- C. 人員訓練：進行資通安全教育訓練，提昇全體同仁資安意識。
  - (A) 新進員工強化資通安全教育訓練。
  - (B) 不定期對員工郵件社交工程演練，加強員工警覺性。
  - (C) 透過雲端機制執行釣魚有鍵防禦偵測。

本公司實施之資通安全管理措施，包含以下四個面向：

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

#### (4)投入資通安全管理之資源

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

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

截至公開說明書刊印日止，本公司無年度重大資通安全事件之情事發生。

(1)重大資通安全事件：民國 112 年無重大資通安全事件發生。

(2)資通安全風險與因應措施：

本公司已建立全面的網路與電腦相關資安防護措施，但無法保證其控管或維持公司營運及會計等重要企業功能之電腦系統能完全避免來自任何第三方癱瘓系統的網路攻擊。這些網路攻擊以非法方式入侵公司的內部網路系統，進行破壞公司之營運及損及公司商譽等活動。在遭受嚴重網路攻擊的情況下，公司的系統可能會失去公司重要的資料，公司營運也可能因此停擺。透過持續檢視和評估其資通安全規章及程序，以確保其適當性和有效性，但不能保證公司在瞬息萬變的資通安全威脅中不受推陳出新的風險和攻擊所影響。面對未來科技的新技術，唯有持續不斷更新與改進，才能在萬一發生資安事件的同時降低風險。

## 二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產

### (一)自有資產

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

113年6月30日；單位：新台幣千元

| 不動產名稱 | 單位   | 面積                        | 座落地點                                | 取得年月   | 取得成本    | 重估增值    | 未折減餘額 | 公告現值、評定價值或公允價值 | 未來處分或開發計畫 |
|-------|------|---------------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|-------|----------------|-----------|
| 三普21  | 平方公尺 | 土地: 548.36<br>房屋: 2945.89 | 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 | 106/12 | 148,550 | 204,542 | 0     | 353,092        | 出租        |
| 匯豐大樓  | 平方公尺 | 土地: 8.41<br>房屋: 121.63    | 台北市中山區中山北路三段25之3號                   | 100/05 | 79,304  | 18,284  | 0     | 97,588         | 出租        |
| 東方富域  | 平方公尺 | 土地: 22.13<br>房屋: 352.44   | 新北市板橋區縣民大道二段74號24樓                  | 100/04 | 64,260  | 4,577   | 0     | 68,837         | 出租        |

### (二)使用權資產

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

### (三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率

- 1.各生產工廠現況：不適用。
- 2.最近二年度設備產能利用率：不適用。

### 三、轉投資事業

#### (一)轉投資事業概況

113年9月30日單位：新台幣千元；股

| 轉投資事業          | 主要營業           | 投資成本    | 帳面價值    | 投資股份   |         | 股權淨值    | 市價 | 會計處理方法 | 最近年度(112)投資報酬 |      | 持有公司股份數額 |
|----------------|----------------|---------|---------|--------|---------|---------|----|--------|---------------|------|----------|
|                |                |         |         | 股數     | 股權比例    |         |    |        | 投資損益          | 分配股利 |          |
| 京捷建設(股)公司      | 不動產建設開發、都市更新整建 | 930,000 | 845,483 | 93,000 | 60%     | 845,483 | -  | 權益法    | 1,753         | -    | -        |
| 新美齊公寓大廈管理(股)公司 | 公寓大廈管理         | 159,000 | 81,739  | 15,900 | 99.375% | 81,739  | -  | 權益法    | 7,966         | -    | -        |
| 新合達(股)公司       | 資訊技術服務業        | 6,000   | 3,313   | 600    | 42.857% | 3,313   | -  | 權益法    | 77            | -    | -        |
| 齊功建設(股)公司      | 不動產買賣租賃、都市更新整建 | 30,000  | 161,966 | 3,000  | 60%     | 161,966 | -  | 權益法    | (123)         | -    | -        |
| 東南亞育樂(股)公司     | 不動產租賃          | 879,350 | 915,766 | 832    | 100%    | 915,766 | -  | 權益法    | 21,173        | -    | -        |
| 齊城建設(股)公司      | 不動產買賣租賃、都市更新整建 | 14,000  | 13,974  | 1,400  | 70%     | 13,974  | -  | 權益法    | (64)          | -    | -        |
| 新美齊保全(股)公司     | 公寓保全業務         | 40,000  | 38,372  | 4,000  | 100%    | 38,372  | -  | 權益法    | (1,773)       | -    | -        |



## (二)綜合持股比例

113 年 9 月 30 日

| 轉投資事業<br>(註 1)     | 主要營業                   | 本公司投資  |          | 董事、監察人、經理人及<br>直接或間接控制事業之投資 |          | 綜合投資   |          |
|--------------------|------------------------|--------|----------|-----------------------------|----------|--------|----------|
|                    |                        | 股數(千股) | 持股<br>比例 | 股數                          | 持股<br>比例 | 股數(千股) | 持股<br>比例 |
| 新美齊公寓大廈管理維<br>股)公司 | 公寓大廈管理                 | 15,900 | 99.375%  | -                           | -        | 15,900 | 99.375%  |
| 京捷建設(股)公司          | 不動產建設開<br>發、都市更新<br>整建 | 93,000 | 60%      | -                           | -        | 93,000 | 60%      |
| 新合達科技(股)公司         | 其他顧問服務<br>及資訊軟體服<br>務業 | 600    | 42.857%  | -                           | -        | 600    | 42.857%  |
| 凱益能源(股)公司          | 投資                     | 20     | 1.1111%  | -                           | -        | 20     | 1.111%   |
| 凱銳控股(股)公司          | 投資                     | 19,758 | 19.7579% | -                           | -        | 19,758 | 19.758%  |
| 齊功建設(股)公司          | 不動產買賣租<br>賃、都市更新<br>整建 | 3,000  | 60%      | -                           | -        | 3,000  | 60%      |
| 齊城建設(股)公司          | 不動產買賣租<br>賃、都市更新<br>整建 | 1,400  | 70%      | -                           | -        | 1,400  | 70%      |
| 東南亞育樂(股)公司         | 不動產租賃                  | 832    | 100%     | -                           | -        | 832    | 100%     |
| 新美齊保全(股)公司         | 公寓保全業務                 | 4,000  | 100%     | -                           | -        | 4,000  | 100%     |

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

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

#### 四、重要契約

| 契約性質      | 當事人                                | 契約起訖日期              | 主要內容                                                                   | 限制條款 |
|-----------|------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------|------|
| 投資開發契約    | 中國石油化學工業開發股份有限公司(中石化)、峯典科技開發股份有限公司 | 108.08.12           | 與中石化共同投資設立合資公司，後續由合資公司執行「新北市板橋區南雅東路土地開發案」                              | 無    |
| 取得土地契約    | 新北市板橋區新興段1136等20筆地號及新興段116建號土地地主   | 108.08.16起至雙方權利義務終止 | 取得新北市板橋區新興段1136等20筆地號及新興段116建號                                         | 無    |
| 投資契約書     | 台北市政府                              | 108.12.24           | 與台北市政府簽訂「捷運系統環狀線中和站(Y11)用地土地開發案」及「捷運系統環狀線中原站(Y13)用地土地開發案」投資契約書         | 無    |
| 處分不動產契約   | 高美投資有限公司                           | 109.03.26起至雙方權利義務終止 | 銷售本公司台北市信義區「新美齊Jade12」房地與車位                                            | 無    |
| 取得土地契約    | 新北市三重區集美段691地號等土地地主                | 109.03.04起至雙方權利義務終止 | 取得新北市三重區集美段691地號等18筆土地                                                 | 無    |
| 合建補充協議書   | 台北市士林區天母段459地號等土地地主                | 109.12.17起至雙方權利義務終止 | 台北市士林區天母段459地號土地合建分屋                                                   | 無    |
| 處分不動產契約   | 非本公司關係人之自然人                        | 110.03.03起至雙方權利義務終止 | 銷售本公司台北市信義區「新美齊Jade12」房地與車位                                            | 無    |
| 合建解除契約    | 新北市三重區五谷王段237地號等土地地主               | 110.03.26           | 雙方協議解除合作興建契約                                                           | 無    |
| 工程承攬契約    | 大陸工程股份有限公司                         | 110.07.20起至雙方權利義務終止 | 新美齊畫世代店鋪、集合住宅新建工程承攬                                                    | 無    |
| 取得土地契約    | 非本公司關係人之自然人                        | 111.6.24            | 取得台中市北屯仁平段集美段172地號等2筆土地                                                | 無    |
| 股權預定買賣契約書 | 東南亞育樂股份有限公司繼承人                     | 111.11.09           | 購買南亞育樂股份有限公司99.81%股權。                                                  | 無    |
| 取得土地契約    | 高雄市苓雅區福河段2地號等土地地主                  | 112.11.14起至雙方權利義務終止 | 取得高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地                                                   | 無    |
| 取得土地契約    | 非本公司關係人之自然人                        | 113.7.8             | 台中市南屯區惠仁段96、97、109地號土地                                                 | 無    |
| 取得房屋及土地契約 | 泉和鑄造廠股份有限公司                        | 113.7.23            | 新北市三重區頂崁段1183、1184、1185、1186、1187、1188地號及新北市三重區頂崁段690、691、692建號及其所有地上物 | 無    |
| 取得土地契約    | 非本公司關係人之自然人                        | 113.7.22            | 台中市北屯區溝背段50、51地號土地                                                     | 無    |
| 取得房屋及土地契約 | 海悅國際開發股份有限公司、濟盟建設股份有限公司            | 113.7.26            | 取得新北市新店區寶元段902、912地號及新北市新店區寶元段1773、1774、1775、1776建號及其所有地上物持分範圍為40%     | 無    |

### 參、發行計畫及執行情形

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

本公司截至評估報告出具日止之前各次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債及私募有價證券計畫中，計畫實際完成日距本次申報時未逾三年者，為111年度辦理發行國內第一次有擔保普通公司債、112年度辦理發行國內第一次有擔保普通公司債及113年度辦理發行國內第一次有擔保普通公司債案，茲就其計畫內容、執行情形及執行效益說明如下：

##### (一)111年國內第一次有擔保普通公司債

###### 1. 計畫內容

- (1) 主管機關核准日期及文號：111年08月25日證櫃債字第11100100311號函核准。
- (2) 計畫所需資金總額：新台幣500,000千元。
- (3) 計畫資金來源：發行111年度國內第一次有擔保普通公司債，發行總額為新台幣450,000千元，及自有資金或銀行借款50,000千元。
- (4) 計畫項目及資金運用進度

單位：新台幣千元

| 項目/計畫                     | 預計完成日期  | 所需資金總額  | 預定資金運用進度 |
|---------------------------|---------|---------|----------|
|                           |         |         | 111年度第三季 |
| 償還106年度國內第一次有擔保普通公司債之到期本金 | 111年第三季 | 500,000 | 450,000  |
| 合 計                       |         | 500,000 | 450,000  |

資料來源：本公司提供

註：該次所募資金總額450,000千元，與106年度國內第一次有擔保普通公司債到期本金500,000千元之差額50,000千元，係以自有資金或銀行借款支應。

###### (5) 預計可能產生之效益

本公司該次發行之固定利率公司債，係屬中長期資金，用以償還106年度國內第一次有擔保普通公司債之到期本金，藉此鎖定中長期資金成本，降低利率波動及財務調度風險，並可強化財務結構、提升償債能力及降低銀行借款依存度。

###### 2. 執行情形

單位：新台幣千元

| 計畫項目 | 執行狀況    |    | 111年第三季 |
|------|---------|----|---------|
| 償還債務 | 支用金額    | 預定 | 500,000 |
|      |         | 實際 | 500,000 |
|      | 執行進度(%) | 預定 | 100.00% |

| 計畫項目 | 執行狀況    |    | 111年第三季 |
|------|---------|----|---------|
|      |         | 實際 | 100.00% |
| 合 計  | 支用金額    | 預定 | 500,000 |
|      |         | 實際 | 500,000 |
|      | 執行進度(%) | 預定 | 100.00% |
|      |         | 實際 | 100.00% |

本公司111年度辦理發行國內第一次有擔保普通公司債案，已於111年09月09日募集完成，募集所得之資金總計新台幣450,000千元，全數用於償還106年度國內第一次有擔保普通公司債之到期本金並皆依原定進度於111年第三季執行完畢；整體而言，本公司之111年度國內第一次有擔保普通公司債案募集計畫業已全數執行完畢，並依規定按季將資金運用情形輸入公開資訊觀測站，且該次計畫資金未有變更之情行，故整體執行情形尚屬合理。

### 3. 效益評估

#### (1) 降低利息支出對獲利的侵蝕

單位：新台幣千元

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

資料來源：本公司提供。

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

該公司於111年9月募資完成後，旋即於111年9月用於償還106年度國內第一次有擔保普通公司債到期本金，截至111年第三季底止業已動用所有募集資金450,000千元，該公司111年公司債發行利率為5年期固定利率1.95%，雖較償還之106年度國內第一次有擔保普通公司債之票面利率1.02%為高，然當時國內銀行平均借款利率為2.088%，且預期未來利率將逐漸上揚，若以當時平均借款利率2.088%與該次發行公司債之固定利率1.95%相較，該次所募資金45,000千元將使該公司於111年度節省利息支出207千元，並於往後年度每年節省621千元之利息支出，故其節省利息支出之效益已浮現，尚無重大異常情事。

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

單位：新台幣千元；%

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

資料來源：本公司提供

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

註2：扣除該次普通公司債票面利率1.02%，設算可節省之利息差額。

106年國內第一次有擔保普通公司債之票面利率為固定利率1.02%，經參酌償還之金融機構借款利率1.72%~3.67%及還款時點，預期107年度及往後每年度約分別可節省利息支出2,255千元及7,400千元，其節省利息支出，減輕財務負擔之效益應屬合理。

## (2) 提升公司營運成效及整體競爭力

本公司前次計畫預計償還106年度國內第一次有擔保普通公司債到期本金，而本公司發行106年度國內第一次有擔保普通公司債共500,000千元主係用於償還銀行借款，而該次償還銀行借款之原借款用途則為營運週轉所需之資金。就原借款用途之效益而言，由於借款合約係始於105年度，故106年度國內第一次有擔保普通公司債預計還款之原借款效益係自105年度開始評估。本公司自105年度起至111年度之個體營業收入、營業利益及稅前淨利如下表：

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

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

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

## (二)112年國內第一次有擔保普通公司債

### 1. 計畫內容

- (1) 主管機關核准日期及文號：112 年 12 月 20 日證櫃債字第 11200119061 號函核准。
- (2) 計畫所需資金總額：新台幣 700,000 千元。
- (3) 計畫資金來源：發行 112 年度國內第一次有擔保普通公司債，發行總額為新台幣 700,000 千元。
- (4) 計畫項目及資金運用進度

單位：新台幣千元

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

資料來源：本公司提供

### (5) 預計可能產生之效益

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

### 2. 執行情形

單位：新台幣千元

| 計畫項目 | 執行狀況    |    | 112年第四季 |
|------|---------|----|---------|
| 償還債務 | 支用金額    | 預定 | 700,000 |
|      |         | 實際 | 700,000 |
|      | 執行進度(%) | 預定 | 100.00% |
|      |         | 實際 | 100.00% |
| 合 計  | 支用金額    | 預定 | 700,000 |
|      |         | 實際 | 700,000 |
|      | 執行進度(%) | 預定 | 100.00% |
|      |         | 實際 | 100.00% |

本公司112年度辦理發行國內第一次有擔保普通公司債案，經主管機關於112年11月20日核准後，於112年11月28日募集完成，並已於112年11月30日將募集所得之資金總計新台幣700,000千元，全數用於償還107年度國內第一次有擔保普通公司債之到期本金並皆依原定進度於112年第四季執行完畢；整體而言，本公司之112年度國內第一次有擔保普通公司債案募集計畫業已全數執行完畢，並依規

定按季將資金運用情形輸入公開資訊觀測站，且該次計畫資金未有變更之情形，故整體執行情形尚屬合理。

### 3. 效益評估

#### (1) 降低利息支出對獲利的侵蝕

單位：新台幣千元

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

資料來源：本公司提供。

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

本公司於112年11月募資完成後，旋即於112年11月用於償還107年度國內第一次有擔保普通公司債到期本金，截至112年第四季底止業已動用所有募集資金700,000千元，本公司112年公司債發行利率為5年期固定利率1.75%，雖較償還之107年度國內第一次有擔保普通公司債之票面利率0.95%無名目效益，惟考量當時中、長期公司債發行利率仍處相對低檔，雖就發行當時未見能降低利息費用，但於當時鎖住中長期資金成本除可規避利率上揚風險，亦可降低對金融機構借款之依賴度，提升資金運用彈性。另比較本公司112年度資金成本節省效益，如按照本公司112年度實際短期銀行借款之利率2.00%~4.92%之平均設算，將使本公司112年度及往後年度可節省利息支出分別為998千元及11,970千元，資金成本節省效益均已有效顯現。故本公司112年度國內第一次辦理發行無擔保普通公司債之固定利率與112年度短期銀行借款利率相比，其已節省利息支出之效益已浮現且效果顯著，尚無重大異常情事。

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

單位：新台幣千元；%

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

資料來源：本公司提供

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

註2：扣除該次普通公司債票面利率0.95%，設算可節省之利息差額。

107年國內第一次有擔保普通公司債之票面利率為固定利率0.95%，經參酌償還之金融機構借款利率1.80%~3.25%及還款時點，預期107年度及往後每年度約分別可節省利息支出425千元及10,193千元，其節省利息支出，減輕財務負擔之效益應屬合理。

## (2) 提升公司營運成效及整體競爭力

本公司前次計畫預計償還107年度國內第一次有擔保普通公司債到期本金，而本公司發行107年度國內第一次有擔保普通公司債共700,000千元主係用於償還金融機構借款，而該次償還金融借款之原借款用途則為營運周轉所需之資金。就原借款用途之效益而言，由於借款合同係始於106年度~107年度，故107年度國內第一次有擔保普通公司債預計還款之原借款效益係自106年度開始評估。本公司自106年度起至112年度之個體營業收入、營業利益及稅前淨利如下表：

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

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

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

## (三)113年國內第一次有擔保普通公司債

### 1. 計畫內容

- (1) 主管機關核准日期及文號：113年10月21日證櫃債字第11300095731號函核准。
- (2) 計畫所需資金總額：新台幣350,000千元。
- (3) 計畫資金來源：發行113年度國內第一次有擔保普通公司債，預計發行總額



為新台幣 350,000 千元。

#### (4) 計畫項目及資金運用進度

單位：新台幣千元

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

資料來源：本公司提供

#### (5) 預計可能產生之效益

本公司該次發行之固定利率公司債，係屬中長期資金，用以償還銀行借款，藉此鎖定中長期資金成本，降低利率波動及財務調度風險，並可強化財務結構、提升償債能力及降低銀行借款依存度。

單位：新台幣千元；%

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

資料來源：本公司提供

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

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

本公司該次募集資金計畫，預計於113年第四季完成資金募集，所募資金總額新台幣350,000千元，擬全數用於償還金融機構借款，若以擬償還之各貸款機構借款利率扣除本公司債之票面利率2.06%設算，預計113年度可節省利息支出約新台幣142千元，往後每年度預計可節省利息支出約新台幣1,675千元。

## 2. 執行情形

本公司113年度辦理發行國內第一次有擔保普通公司債案，於113年10月16日申請發行後，於113年10月21日經主管機關核准，惟截至公開說明書刊印日止尚未執行，故不擬針對其執行情形進行評估。

## 3. 效益評估

本公司113年度辦理發行國內第一次有擔保普通公司債案，於113年10月16日申請發行後，於113年10月21日經主管機關核准，惟截至公開說明書刊印日止尚未執行，故不擬針對其達成效益進行評估，其預計效益請詳「參、一、(三)、1.、(5)」說明。

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

### (一)資金來源

1.本次計畫所需資金總額：新台幣 2,020,000 千元。

2.資金來源：

(1)發行國內第三次無擔保轉換公司債

發行國內第三次無擔保轉換公司債10,000張，每張面額新臺幣100千元整，票面利率0%，發行期間三年。本轉換公司債採詢價圈購方式辦理公開承銷，依票面金額之100.5%發行，發行總面額為1,000,000千元，募集金額為新台幣1,005,000千元。

(2)發行國內第四次無擔保轉換公司債

發行國內第四次無擔保轉換公司債上限10,000張，每張面額新臺幣100千元整，票面利率0%，發行期間三年。本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，暫訂底標以不低於票面金額之101%為限，每張實際發行價格依競價拍賣結果而定，暫定募集金額為新台幣1,010,000千元。

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

3.資金運用計畫項目

單位：新臺幣千元

| 計畫項目                   | 預定完成日期          | 所需資金總額    | 預定資金運用進度 |         |         |         |         |
|------------------------|-----------------|-----------|----------|---------|---------|---------|---------|
|                        |                 |           | 113年     | 114年    |         |         |         |
|                        |                 |           | 第四季      | 第一季     | 第二季     | 第三季     | 第四季     |
| 償還銀行借款                 | 113年第四季         | 300,000   | 300,000  | -       | -       | -       | -       |
| 充實營運資金                 | 營建工程<br>114年第四季 | 952,500   | 70,042   | 223,390 | 198,434 | 124,660 | 150,630 |
|                        | 日常營運<br>114年第二季 |           | -        | 185,344 | -       | -       | -       |
| 償還111年度第一次國內有擔保普通公司債本金 | 114年第三季         | 67,500    | -        | -       | -       | 67,500  | -       |
| 償還112年度第一次國內有擔保普通公司債本金 | 114年第四季         | 700,000   | -        | -       | -       | -       | 700,000 |
| 合計                     |                 | 2,020,000 | 370,042  | 408,734 | 198,434 | 192,160 | 850,630 |

資料來源：本公司提供

4.預計可能產生之效益

(1)償還銀行借款

本公司本次籌資計畫預計將所募得資金300,000千元用以償還銀行借款，除可改善財務結構外，亦可有效節省利息支出，並可降低對金融機構依存度及提高資金調度彈性。另依據擬償還之金融機構借款金額及借款利率估算，預計113年度可以節省利息支出約1,104千元，往後每年度可節省利息支出約8,829千元，以避免舉債造成利息支出增加致侵蝕獲利，並提升公司資金調度能力及提升整體競爭力。

## (2)充實營運資金

本公司本次籌資計畫預計將所募得資金952,500千元用以充實營運資金，以因應未來營運發展所需之資金需求，所募得之資金可用以取代金融機構融資，除可改善財務結構外，亦可有效節省利息支出，並可降低對金融機構依存度及提高資金調度彈性。該營運資金需求若以金融機構融資支應，以本公司目前之平均借款利率2.75%設算，預計113年度可以節省利息支出約241千元，往後每年度可節省利息支出約26,194千元。

本公司主要從事不動產買賣、租賃管理及營建開發等業務，由於營建業具有資本密集、營運週期較長之產業特性，使得建設公司從購入營建用地、規劃建案、興建房屋、銷售至完工交屋，各階段均需投入大量資金，而為因應未來營運規模擴展所需之資金需求，及為避免若皆以金融機構融資支應資金需求而產生之財務成本侵蝕獲利，本公司本次募集資金計畫中預計以952,500千元用於充實營運資金，除158,344千元係用於支應公司日常營運所需外，其中767,156千元將用於支應「新美齊硯」、「The Top」及「台中14期」建案所產生之營建工程款及其他相關費用，該三建案資金擬於113年第四季募集完成後，於113年第四季~114年第四季陸續按期投入；另「新美齊硯」、「The Top」及「台中14期」建案預計分別於113年12月底、115年12月及117年6月完工取得使用執照，若全數交屋後可為本公司貢獻營業收入、營業毛利及營業利益分別為7,612,387千元、2,245,992千元及1,823,812千元，對本公司整體營運發展應有正面助益。

## (3)償還111年度第一次國內有擔保普通公司債本金

本公司本次籌資計畫預計將所募得資金67,500千元用以償還111年度第一次國內有擔保普通公司債之本金，依據本公司債發行辦法，其發行總額為450,000千元，並自發行日111年9月1日起屆滿三年需償還15%，即114年9月1日須償還67,500千元，該筆資金若以銀行融資支應，以本公司目前平均借款利率約2.75%設算，預計114年度可以節省利息支出約619千元，往後每年度可節省利息支出約1,856千元，除可有效節省利息支出，並可降低對金融機構依存度及提高資金調度彈性。

## (4)償還112年度第一次國內有擔保普通公司債本金

本公司本次籌資計畫預計將所募得資金700,000千元用以償還112年度第一次國內有擔保普通公司債之本金，依據本公司債發行辦法，其發行總額為700,000千元，本公司債之買回日為自發行日112年11月28日起屆滿第二年或第三年支付息日，即114年11月28日或115年11月28日，本公司得於買回日當日提前買回本公司債，若該筆資金繼續以普通公司債形式運用，以本公司債票面利率1.75%設算，預計114年度可以節省利息支出約1,141千元，往後每年度可節省利息支出約12,250千元，以避免舉債造成利息支出增加致侵蝕獲利，並提升公司資金調度能力及提升整體競爭力。

#### 5.募集資金不足或增加時處理方式

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債計畫，預計發行總張數各為 10,000 張，每張面額新臺幣 100 千元，國內第三次無擔保轉換公司債以面額 100.5%發行，且採承銷團全數包銷之詢價圈購方式辦理公開承銷，國內第四次無擔保轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，暫訂底標以不低於票面金額之 101%為限，每張實際發行價格依競價拍賣結果而定，如本次競價拍賣得標總數量未達競價拍賣數量，依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第十八條規定，本次承銷商自行認購部分及競價拍賣贖餘部分係依最低承銷價格認購之，應可確保完成本次資金募集。另本公司於實際發行時未足發行上限額度部分，將以自有資金或其他方式因應，本公司目前已申請而未使用之銀行借款額度充裕，應可支應未足額發行之所需資金。

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

1.依公司法第二百四十八條之規定應揭露事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法

| 項目               | 國內第三次無擔保轉換公司債                                                                                                                                                                                                                    | 國內第四次無擔保轉換公司債                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公司名稱             | 新美齊股份有限公司                                                                                                                                                                                                                        | 新美齊股份有限公司                                                                                                                                                                                                                        |
| 公司債總額及債券每張之金額    | 發行總面額：新台幣1,000,000千元<br>每張面額：新台幣100千元整                                                                                                                                                                                           | 發行總面額：上限新台幣1,000,000千元<br>每張面額：新台幣100千元整                                                                                                                                                                                         |
| 公司債之利率           | 票面利率為0%                                                                                                                                                                                                                          | 票面利率為0%                                                                                                                                                                                                                          |
| 公司債償還方法及期限       | 1.期限：三年<br>2.償還方法：依轉換辦法第五條規定本轉換公司債之票面利率為0%，故無需訂定付息日期及方式。除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期日後十個營業日內，依債券面額將本公司轉換公司債持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還，前述日期如於台北市證券集中交易市場停止營業日，將順延至次一營業日。 | 1.期限：三年<br>2.償還方法：依轉換辦法第五條規定本轉換公司債之票面利率為0%，故無需訂定付息日期及方式。除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期日後十個營業日內，依債券面額將本公司轉換公司債持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還，前述日期如於台北市證券集中交易市場停止營業日，將順延至次一營業日。 |
| 償還公司債款之籌集計畫及保管方法 | 1.籌資計畫：<br>本次公司債存續期間之償債款項來源，將由每年營運產生之資金、銀行借款或資本市場工具項下支應。<br>2.保管方法：<br>本公司債因未設立償債基金，故無保管方法。                                                                                                                                      | 1.籌資計畫：<br>本次公司債存續期間之償債款項來源，將由每年營運產生之資金、銀行借款或資本市場工具項下支應。<br>2.保管方法：<br>本公司債因未設立償債基金，故無保管方法。                                                                                                                                      |
| 公司債募得價款之用途及運用計畫  | 詳本公開說明書「參、二、(一)」之說明。                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                  |
| 前已募集公司債者，其未償還數額  | 截至113年6月30日止，前已募集公司債未償還數額如下：<br>1.111年發行之國內有擔保普通公司債未償還金額為450,000仟元。<br>2.112年發行之國內有擔保普通公司債未償還金額為700,000仟元。<br>3.113年發行之國內有擔保普通公司債未償還金額為350,000仟元。                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                  |
| 公司債發行價格或最低價格     | 每張面額新台幣100千元整，依票面金額之100.5%發行。                                                                                                                                                                                                    | 每張面額新台幣100千元整，底標以不低於票面金額之101%為限。                                                                                                                                                                                                 |

| 項目                                | 國內第三次無擔保轉換公司債                                                                                | 國內第四次無擔保轉換公司債 |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 公司股份總數與已發行股份總數及其金額                | 1.股份總數：額定資本額新台幣3,500,000千元<br>2.已發行股份總數：261,819,517股<br>3.已發行股份金額：2,618,195,170元             |               |
| 公司現有全部資產，減去全部負債後之餘額               | 資產總額：20,978,941千元<br>負債總額：15,688,638千元<br>全部資產減去全部負債餘額：5,290,303千元<br>(113年9月30日經會計師核閱之財務報告) |               |
| 證券管理機關規定之財務報表                     | 請詳本公開說明書「肆、二」之財務報表                                                                           |               |
| 公司債權人之受託人名稱及其約定事項                 | 1.債權人之受託人名稱：彰化商業銀行股份有限公司<br>2.約定事項：主係約定本公司本次發行轉換公司債之償債還款義務及違約之清償責任與程序。                       |               |
| 代收款項之銀行或郵局名稱地址                    | 台中商業銀行股份有限公司鳳山分行；高雄市鳳山區武慶二路172號1、2樓                                                          |               |
| 有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項                | 1.承銷機構：台新綜合證券股份有限公司<br>2.約定事項：主係約定申報生效後之相關對外公開銷售之權利及義務。                                      |               |
| 有發行擔保者，其種類、名稱及證明文件                | 不適用                                                                                          |               |
| 有發行保證人者，其名稱及證明文件                  | 不適用                                                                                          |               |
| 對於前已發行之公司債或其他債務，曾有違約或遲延支付本息之事實或現況 | 無                                                                                            |               |
| 可轉換股份者，其轉換辦法                      | 請參閱本公開說明書附件一                                                                                 | 請參閱本公開說明書附件二  |
| 附認股權者，其認購辦法                       | 不適用                                                                                          |               |
| 董事會之議事錄                           | 請參閱本公開說明書「陸、重要決議」                                                                            |               |
| 公司債其他發行事項，或證券管理機關規定之其他事項          | 無                                                                                            |               |

2.如有委託經金管會核准或認可之信用評等機構評等者，應揭露事項：無。

3.附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：

(1)發行及轉換辦法：附件一及附件二。

(2)對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：請參閱本公開說明書「參、二、(八)、4」之說明。

(三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項。如附

有轉換權利或認股權利者，並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法(含轉換前原特別股未分配之股息等權利義務於強制轉換後之歸屬)：不適用。

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

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

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

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

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

#### 1.本次募集與發行有價證券計畫之可行性

##### (1)適法性之可行性

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債，本次募資計畫之相關內容業經 113 年 10 月 1 日董事會決議通過，經查與「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」、「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及其他相關法令規定並無不符，另律師對本次計畫適法性業已出具法律意見書，故本次計畫應屬適法可行。

##### (2)資金募集完成之可行性

本公司本次預計發行國內第三次無擔保轉換公司債。發行總張數為 10,000 張，每張面額為新臺幣壹拾萬元整，總發行面額為新臺幣拾億元整，發行期間為三年，票面利率為 0%，依票面金額之 100.5%發行，總募集金額為 1,005,000 千元。本次發行國內第三次無擔保轉換公司債之發行及轉換辦法，係參酌未來營運狀況及資本市場之接受度而訂定，不僅其備債券價值之保障，亦提供債券持有人未來轉換為普通股以實現資本利得之機會，且本次發行國內第三次無擔保轉換公司債係採承銷團全數包銷並依詢價團購方式對外公開銷售，應可確保本次發行國內第三次無擔保轉換公司債資金募集完成。

本公司本次預計發行國內第四次無擔保轉換公司債，發行總張數上限為 10,000 張，每張面額為新臺幣壹拾萬元整，總發行面額上限為新臺幣拾億元整，發行期間為三年，票面利率為 0%，底標暫定以不低於票面金額之 101%為限，實際總發行金額依競價拍賣結果而定。本公司本次發行國內第四次無擔保轉換公司債之發行及轉換辦法，係經參酌公司所屬產業及資本市場價格與接受度而訂定，另本次發行國內第四次無擔保轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，

底標以不低於面額 101%為限，實際發行價格依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」，依投標價高者優先得標，每一得標人應依其得標價格認購。如本次競價拍賣得標總數量未達競價拍賣數量，依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第十八條規定，本次承銷商自行認購部分及競價拍賣賸餘部分係依最低承銷價格認購之，應可確保完成本次資金募集，故本次募集資金計畫應屬可行。

### (3)計畫內容之可行性

#### A.償還銀行借款

本公司預計於本次募集資金完成後，以300,000千元用於償還銀行借款，以降低借款所產生之利息支出，並提升財務融通彈性及改善財務結構。而本次擬償還之銀行借款係為支應公司營運所需及建案工程需求，而向金融機構動撥之營運週轉金，該借款確實存在，且並無不得提前清償之限制條款或其他特殊之限制，因此俟本次募資案經金融監督管理委員會核准，並於113年第四季完成募集後，即可依預計資金運用計畫償還銀行借款，故本公司本次募集資金償還銀行借款計畫應屬可行。

#### B.充實營運資金

本公司主要從事不動產買賣、租賃管理及營建開發等業務，110~112年度及113年第二季之個體營業收入分別為1,443,337千元、442,853千元、2,369,803千元及378,217千元，其中110年度主要認列「JADE12」、「Park259」及「天母AIT」完工交屋之房地銷售收入，111年度僅認列「JADE12」持續交屋之房地銷售收入，112年度認列「心居」及「心岳」完工交屋之房地銷售收入，113年第二季則認列「心岳」持續交屋之營收，由於本公司仍有持續投入之建案，如「新美齊硯」、「画世代」、「The Top」及「台中14期」皆預計在113年底~117年度陸續完工交屋，近年來隨著土地價格、建材原料及人工成本逐年攀升，加之通膨及升息之影響，使營造成本居高不下，為因應營運規模持續成長之需求，本公司本次募得資金之952,500千元將用於充實營運資金，使本公司藉由本次募資計畫取得低成本之中長期資金，以滿足未來營運發展所需，故本公司本次籌資部分資金用於充實營運資金，以降低金融機構依存度、改善財務結構並保持本公司競爭力，應屬合理可行。

單位：新台幣千元

| 計畫項目   |      | 所需資金<br>總額 | 預定資金運用進度 |         |         |         |         |
|--------|------|------------|----------|---------|---------|---------|---------|
|        |      |            | 113年     | 114年    |         |         |         |
|        |      |            | 第四季      | 第一季     | 第二季     | 第三季     | 第四季     |
| 充實營運資金 | 營建工程 | 新美齊硯       | 27,724   | 80,470  | 34,814  |         |         |
|        |      | The Top    | 28,497   | 86,820  | 86,820  | 86,820  | 86,820  |
|        |      | 台中14期      | 13,821   | 56,100  | 76,800  | 37,840  | 63,810  |
|        | 日常營運 | 管銷費用支出     | -        | 185,344 | -       | -       | -       |
| 合計     |      | 952,500    | 70,042   | 408,734 | 198,434 | 124,660 | 150,630 |

資料來源：本公司提供



本公司預計將以185,344千元用以日常營運資金需求，考量本公司發展階段確有營運資金之需求，取得資金後將有節省利息支出、降低財務風險及增加資金調度彈性等綜效，故本次募集資金用以充實營運資金計畫，應屬合理可行。

另，其餘767,156千元將用於支應「新美齊硯」、「The Top」及「台中14期」建案所產生之營建工程款，針對三建案之銷售可行性分別說明如下：

(A)新美齊硯

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| 營業建照取得時間      | 109年5月          |
| 基地位置          | 中正區城中段二小段0497地號 |
| 基地面積(坪)       | 135.83          |
| 總樓地板面積(坪)     | 1,763.36        |
| 推案年度          | 109年度           |
| 推案方式          | 預售              |
| 開工日           | 110年1月          |
| 預計完工日(取得使用執照) | 113年12月         |
| 商品型態          | 住宅              |
| 預計興建樓層數       | 地上15層/地下3層      |
| 預計興建戶數        | 住宅84戶/店面1間車位40個 |
| 預計興建坪數        | 1,710.93        |
| 預計總銷售金額(千元)   | 1,039,929       |
| 房屋平均單價(千元/坪)  | 1,008           |
| 車位平均單價(千元/個)  | 2,000           |
| 店面平均單價(千元/坪)  | 1,243           |

「新美齊硯」位於台北市中正區，鄰近中山堂、西門商圈及台北車站，步行5分鐘即可抵達西門捷運站，周邊環繞總統府、外交部及司法院等重要機構，以及中山堂、國立臺灣博物館、國史館等藝文設施，兼顧安全性、便利性及生活品質。該建案規畫地上15層地下3層，總戶數為住宅84戶及店面1間，地下一樓至地下三樓有則停車位40個，其中包含地主戶住宅28戶及車位17個；住宅方面，室內坪數主要在11坪~25坪，主力產品則以25坪為主，為本公司向來擅長的精緻型小豪宅。該建案採預售模式銷售，截至評估報告出具日止，預售銷售戶數已達98%，僅餘一間店面尚未售出，目前已有潛在客戶洽商當中，綜上所述，該建案之銷售應具可行性。

(B)The Top

|               |               |
|---------------|---------------|
| 營業建照取得時間      | 111年5月        |
| 基地位置          | 三重區集美段692地號   |
| 基地面積(坪)       | 929.12        |
| 總樓地板面積(坪)     | 6,443.00      |
| 推案年度          | 111年度         |
| 推案方式          | 預售            |
| 開工日           | 111年11月       |
| 預計完工日(取得使用執照) | 115年12月       |
| 商品型態          | 住宅            |
| 預計興建樓層數       | 地上24層/地下4層    |
| 預計興建戶數        | 住宅184戶/車位177個 |

|              |           |
|--------------|-----------|
| 預計興建坪數       | 4,958.55  |
| 預計總銷售金額(千元)  | 3,678,097 |
| 房屋平均單價(千元/坪) | 661       |
| 車位平均單價(千元/個) | 2,514     |

「The Top」位於新北市三重區，坐落於集美生活圈，距離忠孝橋3分鐘車程，與台北市僅一橋之隔，可直通西門生活圈及台北車站，距離捷運三重站、機場捷運三重站亦僅有5分鐘車程，集美生活圈除生活機能方便外，鄰近亦有三光國小、集美國小及三重高中附屬國中部等學校。該建案規畫地上24層地下4層，總戶數為184戶，地下一樓至地下四樓有則停車位177個，其中包含地主戶2戶及車位2個；室內坪數主要在22坪~35坪，規劃2~3房為主。該建案採預售模式銷售，截至評估報告出具日止，預售銷售戶數已達100%，並預計於115年底完工後陸續交屋，綜上所述，該建案之銷售已具可行性。

(C)台中 14 期

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| 營業建照取得時間      | 112年7月            |
| 基地位置          | 台中市北屯區仁平段172地號    |
| 基地面積(坪)       | 909.00            |
| 總樓地板面積(坪)     | 4,596.43          |
| 推案年度          | 114年度             |
| 推案方式          | 預售                |
| 開工日           | 113年5月            |
| 預計完工日(取得使用執照) | 117年6月            |
| 商品型態          | 住宅                |
| 預計興建樓層數       | 地上19層/地下3層        |
| 預計興建戶數        | 住宅85戶/店面1間/車位124個 |
| 預計興建坪數        | 3,365.71          |
| 預計總銷售金額(千元)   | 2,894,361         |
| 房屋平均單價(千元/坪)  | 764               |
| 車位平均單價(千元/個)  | 2,500             |
| 店面平均單價(千元/坪)  | 950               |

「台中14期」位於台中市14期重劃區，目前建案名稱尚未定案，該建案坐落於台中市北屯區崇德八路一段及山西路，鄰近崇德商圈、水湳商圈及松竹商圈等生活圈，距離74號快速道路及國道1號高速公路約8分鐘車程，便於往返台中市區及周圍縣市，附近亦有國小、國中及高中等各級學校。該建案規畫地上19層地下3層，總戶數為85戶，以及1間店面，地下一樓至地下三樓有則停車位124個；住宅室內坪數主要在28坪~45坪，規劃2~3房為主，單坪售價預計為764千元，店面預計售價為每坪950千元，車位售價預計為每個2,500千元。該建案於113年5月開始動工，將採預售模式銷售，該公司規劃於113年度開始進行市場推案及銷售，並預計於117年6月完工後陸續交屋，目前已與廣告公司、代銷公司開始接洽；該建案地點交通便利，生活機能方便，且鄰近區域有馬禮遜美國學校、私立衛道高級中學、明道普霖斯頓小學及其他各級公私立學校，亦鄰近台中機捷特區，台中機場捷運(橘線)於113年通過可行性研究計畫審查案，台中機捷起於台中國際機場，經大雅市區、水湳經貿園區、一中商圈及台中火車站等鬧區，

終於霧峰區，預計將為周邊地區帶來高速發展，綜上所述，該建案之銷售應具可行性。

#### C.償還111年度第一次國內有擔保普通公司債本金

本公司本次籌資計畫預計將所募得資金中67,500千元用以償還111年度第一次國內有擔保普通公司債之本金，依據本公司債發行辦法，其發行總額為450,000千元，並自發行日111年9月1日起屆滿三年需償還15%，即114年9月1日須償還67,500千元，本公司預計於資金募集完成後，依資金運用計畫及進度執行，於114年第三季償還該普通公司債本金之15%，故本公司本次償還111年度第一次國內有擔保普通公司債本金之計畫應屬可行。

#### D.償還112年度第一次國內有擔保普通公司債本金

本公司本次籌資計畫預計將所募得資金中700,000千元用以償還112年度第一次國內有擔保普通公司債之本金，依據本公司債發行辦法，其發行總額為700,000千元，本公司債之買回日為自發行日112年11月28日起屆滿第二年或第三年支付息日，即114年11月28日或115年11月28日，本公司得於買回日當日提前買回本公司債，本公司預計於資金募集完成後，依資金運用計畫及進度執行，於114年第四季提前買回該普通公司債，故本公司本次償還112年度第一次國內有擔保普通公司債本金之計畫應屬可行。

### 2.本次募集與發行有價證券之必要性評估

#### (1)償還銀行借款之必要性

##### A.改善財務結構並提升償債能力

單位：%

| 項目/年度    |                  | 113年6月30日<br>(募資前)(註) | 113年第四季<br>(募資後)<br>(註1、註2) |
|----------|------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 財務<br>結構 | 負債占資產比率          | 54.23                 | 43.76                       |
|          | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 | 995.54                | 1,139.65                    |
| 償債<br>能力 | 流動比率             | 145.36                | 156.31                      |
|          | 速動比率             | 63.85                 | 68.66                       |

資料來源：本公司提供之113年6月底個體自結財務資料

註1：募資後預估數係依113年6月底之數據，並考量本公司本次募資金額及償還金融機構借款後予以設算。

註2：假設國內第三次及第四次無擔保轉換公司債全數轉換。

本公司預計於113年第四季完成資金募集作業後，旋即將所募集資金中300,000千元用於償還金融機構借款，以本公司113年6月之個體自結數計算，並考量本次募資金額及償還金融機構借款時間點為基礎，就募集資金前及資金募集後償還金融機構借款比較，在財務結構方面，發行轉換公司債發行後至轉換前對負債比率較沒有影響，未來隨轉換公司債陸續轉換後，本公司之負債比率將會逐步降低，若轉換公司債全數轉換為普通股後，負債比率可由54.23%大幅下降至43.76%；而長期資金佔不動產廠房及設備比率亦由

995.54%提升至1,139.65%，流動比率及速動比率則分別由145.36%及63.85%上升至156.31%及68.66%，可見財務結構及償債能力明顯改善，有助於公司提升中長期競爭力，並同時降低財務及營運風險，故本公司本次募集資金計劃用以償還金融機構借款實有其必要性。

#### B.降低利息支出對獲利之侵蝕並提高營運競爭力

單位：新台幣千元；%

| 項 目               | 110年底     | 111年底   | 112年底     | 113年<br>上半年度 |
|-------------------|-----------|---------|-----------|--------------|
| 營業收入(A)           | 1,443,337 | 442,853 | 2,369,803 | 378,217      |
| 利息支出(B)           | 5,393     | 5,988   | 18,369    | 12,973       |
| 利息費用佔營業收入(B)/(A)% | 0.37%     | 1.35%   | 0.78%     | 3.43%        |

資料來源：本公司經會計師查核簽證之個體財務報告及本公司提供

本公司 110~112 年度及 113 年上半年度之利息支出分別為 5,393 千元、5,988 千元、18,369 千元及 12,973 千元，佔營業收入比率分別達 0.37%、1.35%、0.78%及 3.43%，以本次預計償還之金融機構借款利率 2.943%預估，113 年度及往後每年度可節省之利息支出分別約為 1,104 千元及 8,829 千元，有助於降低利息支出對獲利之侵蝕，提高本公司之營運競爭力。

#### (2)充實營運資金

##### A.因應未來公司成長與發展

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

因建設業之產業特性，本公司常需透過申請土地融資或建築融資來籌措營運所需資金，對金融機構融資之依存度高，惟受金融機構融資額度限制及金融政策變化影響下，使該等籌集資金方式取得之財務風險及不確定性提高，本公司本次募集資金計畫中952,500千元擬用於充實營運資金，若以本公司目前之平均借款利率2.75%設算，113年第四季及未來每年約可節省利息支出分別為241千元及26,194千元，故為維持公司長期資金來源穩定性及降低對金融機構融資之依存度，自資本市場募集資金以支應公司營運所需資金，實有其必要性。

## B.營建個案持續開發之費用支出及日常營運所需

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債用以充實營運資金，除用於支應日常營運費用所需外，並以部分金額支應「新美齊硯」、「The Top」及「台中14期」等建案所產生之營建工程款及其他相關費用，除了有利於建案順利推展外，對於本公司營運管理亦有正面助益，且有效提升股東權益，故本次募集資金計畫實屬必要。

## C.償還111年度國內第一次有擔保普通公司債本金

### (A)保留金融機構借款額度、增加資金運用空間及減少實質利息現金流出

由於建設業具有資本密集但營運週期較長之產業特性，故一般多仰賴金融機構融資方式籌措資金，惟該方式易受金融機構融資額度限制及金融政策變化而影響，且若未來利率將續上升，本公司將面臨逐年增加之財務成本，並加重其財務負擔，使公司長期發展受限，為使本公司以長期資金取代短期資金，以減輕還款壓力及穩定公司長期經營，本次償還111年度國內第一次有擔保普通公司債之本金，並以募得之資金取代金融機構融資，不僅可降低對金融機構借款之依存度，並藉由提升自有資金比率，同時預留未來資金運用之調度空間，有益於本公司對市場風險之承受度。假設本公司本次未辦理籌資而持續以金融機構借款方式支應資金缺口，將降低資金運用之彈性，不利長期發展，故藉由本次募資計畫取得穩定資金以取代融資，實屬必要。

## D.償還112年度國內第一次有擔保普通公司債本金

### (A)保留金融機構借款額度、增加資金運用空間及減少實質利息現金流出

由於建設業具有資本密集但營運週期較長之產業特性，故一般多仰賴金融機構融資方式籌措資金，惟該方式易受金融機構融資額度限制及金融政策變化而影響，且若未來利率將續上升，本公司將面臨逐年增加之財務成本，並加重其財務負擔，使公司長期發展受限，為使本公司以長期資金取代短期資金，以減輕還款壓力及穩定公司長期經營，本次償還112年度國內第一次有擔保普通公司債之本金，並以募得之資金取代金融機構融資，不僅可降低對金融機構借款之依存度，並藉由提升自有資金比率，同時預留未來資金運用之調度空間，有益於本公司對市場風險之承受度。假設本公司本次未辦理籌資而持續以金融機構借款方式支應資金缺口，將降低資金運用之彈性，不利長期發展，故藉由本次募資計畫取得穩定資金以取代融資，實屬必要。

### 3. 本次資金募集運用計畫、預計進度及預計可能產生效益之合理性

#### (1) 資金運用計畫項目與預計進度之合理性

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債，預計於113年10月向金融監督管理委員會提出申報，考量本次募資經主管機關審核及後續辦理承銷作業時間，預計113年第四季可完成資金之募集，茲就各資金運用計畫之進度合理性說明如下：

##### A. 償還銀行借款

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債，預計募集資金總額中之300,000千元，擬用於償還銀行借款，預計於113年第四季資金募集完成後立即償還，經檢視本公司擬償還之銀行借款合同，並無不得提前償還之限制，故本次償還銀行借款之資金運用計畫及預計進度尚屬合理。

##### B. 充實營運資金

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債，預計募集資金總額中之952,500千元，擬用於充實營運資金，而本公司依預計房屋銷售收入及工程款與各項公司日常營運所需費用編製現金收支預測表，並考量最低現金需求餘額，若未辦理籌資，本公司之融資前可供支用現金餘額將呈現資金短絀情形，故本公司本次充實營運資金運用計畫及預計進度尚屬合理。

單位：新台幣千元

| 計畫項目   |      | 所需資金<br>總額 | 預定資金運用進度 |         |         |         |         |
|--------|------|------------|----------|---------|---------|---------|---------|
|        |      |            | 113年     | 114年    |         |         |         |
|        |      |            | 第四季      | 第一季     | 第二季     | 第三季     | 第四季     |
| 充實營運資金 | 營建工程 | 新美齊硯       | 27,724   | 80,470  | 34,814  |         |         |
|        |      | The Top    | 28,497   | 86,820  | 86,820  | 86,820  | 86,820  |
|        |      | 台中14期      | 13,821   | 56,100  | 76,800  | 37,840  | 63,810  |
|        | 日常營運 | 管銷費用支出     | -        | 185,344 | -       | -       | -       |
| 合 計    |      | 952,500    | 70,042   | 408,734 | 198,434 | 124,660 | 150,630 |

資料來源：本公司提供

本公司本次充實營運資金952,500千元中，預計將投入767,156千元於支應「新美齊硯」、「The Top」及「台中14期」等建案所產生之營建工程款，並依各建案之工程進度於113年第四季~114年第四季期間分期投入所需款項，其中「新美齊硯」113年第四季~114年第四季預計動撥款項分別為27,724千元、80,470千元、34,814千元、0千元及0千元；「The Top」113年第四季~114年第四季預計動撥款項分別為28,497千元、86,820千元、86,820千元、86,820千元及86,820千元；「台中14期」113年第四季~114年第四季預計動撥款項分別為13,821千元、56,100千元、76,800千元、37,840千元及63,810千元；「新美齊硯」、「The Top」及「台中14期」皆已委託營造廠開始興建，並分別預計於113年12月底、115年12月份及117年6月份，本公司

目前先以自有資金及銀行借款因應，待資金到位後即可支應建案相關工程款。

#### C.償還111年度國內第一次有擔保普通公司債本金

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債，預計募集資金總額中之67,500千元，擬用於償還111年度國內第一次有擔保普通公司債，依據本公司債發行辦法，其發行總額為450,000千元，並自發行日111年9月1日起屆滿三年需償還15%，即114年9月1日須償還67,500千元，本公司預計於資金募集完成後，依資金運用計畫及進度執行，於114年第三季償還該普通公司債本金之15%，故本公司本次償還111年度第一次國內有擔保普通公司債本金之資金運用計畫及預計進度尚屬合理。

#### D.償還112年度國內第一次有擔保普通公司債本金

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債，預計募集資金總額中之700,000千元，擬用於償還112年度國內第一次有擔保普通公司債，依據本公司債發行辦法，其發行總額為700,000千元，本公司債之買回日為自發行日112年11月28日起屆滿第二年或第三年支付息日，即114年11月28日或115年11月28日，本公司得於買回日當日提前買回本公司債，本公司預計於資金募集完成後，依資金運用計畫及進度執行，於114年第四季提前買回該普通公司債，故本公司本次償還112年度第一次國內有擔保普通公司債本金之資金運用計畫及預計進度尚屬合理。

### (2)預計可能產生效益之合理性

#### A.償還銀行借款

##### (A)減輕利息及財務負擔

茲列示本次募資計畫預計償還之金融機構借款明細如下：

單位：新臺幣千元；%

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

資料來源：本公司提供

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

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

註3：追溯至首筆動撥日。

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

本公司本次募資計畫預計於113年第四季完成資金募集作業後，旋即用於償還金融機構300,000千元之借款，經參酌預計償還之金融機構借款利率2.943%及還款時點，預期113年度及往後每年度約分別可節省利息支出1,104千元及8,829千元，其節省利息支出，減輕財務負擔之效益應屬合

理。

(B)改善財務結構並提升償債能力

單位：%

| 項目/年度 |                  | 113年6月30日<br>(募資前)(註) | 113年第四季(募資後)(註) |          |
|-------|------------------|-----------------------|-----------------|----------|
|       |                  |                       | 公司債未轉換          | 公司債全數轉換  |
| 財務結構  | 負債占資產比率          | 54.23                 | 60.92           | 43.76    |
|       | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 | 999.54                | 1,345.52        | 1,139.65 |
| 償債能力  | 流動比率             | 145.36                | 156.31          | 156.31   |
|       | 速動比率             | 63.85                 | 68.66           | 68.66    |

資料來源：本公司提供

註：籌資前預估數係依113年6月底個體自結財務資料，募資後預估數係依113年6月底之數據，並考量本公司本次募資金額及償還金融機構借款後予以設算。

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債，預計募集金額中之300,000千元，在完成籌資後旋即依計畫用以償還金融機構借款，將增加資金運用彈性，未來隨可轉換公司債轉換為普通股，將可進一步提升公司自有資金比率，改善財務結構，並強化償債能力。以本公司113年第二季個體自結財務資料為基礎設算，負債比率在可轉換公司債未轉換之情況下由54.23%略為上升至60.92%，若可轉換公司債全數轉換完畢負債比率將大幅下降至43.76%，將大幅改善財務結構。另本次預計募集之資金中之300,000千元預計全數用於償還金融機構借款，係將減少短期負債，除有減少利息支出之效益外，可使流動比率及速動比率分別由145.36%及63.85%，提升至156.31%及68.66%，有助於本公司強化償債能力，故本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債用以償還金融機構借款，經評估其預計可能產生之效益應屬合理。

B.充實營運資金

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債，募資計畫中之952,500千元擬用於充實營運資金，預計113年第三季資金到位後，於114年第一季充實營運資金185,344千元以支應日常營運所需，及於113年第四季~114年第四季分別投入「新美齊硯」、「The Top」及「台中14期」70,042千元、223,390千元、198,434千元、124,660千元及150,630千元，共767,156千元，用以支應該等建案之工程款及其他費用，應可降低公司對金融機構借款之依存度，另以募得之資金取代金融機構融資，若以本公司目前銀行之平均借款利率的2.75%設算，預計113年度及往後每年均可節省利息支出分別為241千元及26,194千元；近年來隨著土地價格、建材原料及人工成本逐年攀升，加之通膨及升息之影響，使營造成本居高不下，本公司藉由本次募資計畫取得低成本之中長期資金，以滿足未來營運發展所需，故本次充實營運資金之計畫實對企業之經營及健全財務結構具有正面之助益，其節省利息支出之效益應屬合理。



另，本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債中，部分資金用以支應「新美齊硯」、「The Top」及「台中14期」所產生之營建工程款，茲就前述三建案所可能產生之合理效益說明如下：

(A)新美齊硯

本公司預計以143,008千元支應「新美齊硯」建案之營建工程款及其他相關費用，於113年第四季~114年第二季分別投入27,724千元、80,470千元及34,814千元，「新美齊硯」建案於110年1月28日開工，並預計於113年12月底完工取得使用執照，交屋後即可開始認列房屋銷售收入，預計可挹注本公司營業收入1,039,929千元、營業毛利331,228千元及營業利益265,918元，茲就「新美齊硯」建案之預估效益及效益合理性說明如下：

單位：新臺幣千元

| 項目 \ 建案名稱 | 新美齊硯      |
|-----------|-----------|
| 營業收入      | 1,039,929 |
| 營業成本      | 708,701   |
| 營業毛利      | 331,228   |
| 營業費用      | 65,310    |
| 營業利益      | 265,918   |

a.營業收入合理性評估

單位：新臺幣千元

|        | 銷售戶/預計銷售總面積 | 銷售單價      | 銷售總價      |
|--------|-------------|-----------|-----------|
| 住宅(坪)  | 56戶/819.71坪 | 1,007.989 | 826,259   |
| 店面(坪)  | 1戶/134.92坪  | 1,242.736 | 167,670   |
| 停車位(個) | 23個         | 2,000     | 46,000    |
| 合計     |             |           | 1,039,929 |

「新美齊硯」位於台北市中正區，鄰近中山堂、西門商圈及台北車站，步行5分鐘即可抵達西門捷運站，周邊環繞總統府、外交部及司法院等重要機構，以及中山堂、國立臺灣博物館、國史館等藝文設施，兼顧安全性、便利性及生活品質。該建案規畫地上15層地下3層，總戶數為85戶，其中包含店面1間，地下一樓至地下三樓有則停車位40個；該案中含有地主戶28戶共756.30坪及車位17個，可銷售住宅坪數約為819.71坪、店面約為134.92坪及車位23個，以住宅每坪1,007.989千元、店面每坪1,242.736千元及每單位車位2,000千元計算，預計該建案合計總營業收入為1,039,929千元，預計於113年12月底取得使用執照，並開始陸續交屋，交屋高峰預計落於114年第一季，採全部完工法認列營業收入。

綜上所述，本公司「新美齊硯」建案已於110年1月開工，採預售方式銷售，待113年12月取得使用執照，後續將房屋過戶給買家之後，建案即可認列房屋銷售收入。由於「新美齊硯」預售銷售戶數已達98%目前僅餘一間店面尚未銷售，經查詢樂居及591等房屋交易網站，本公司所預估之建案銷售價格尚在合理區間，故「新美齊硯」建案之預計銷售收入為1,039,929千元尚屬合理。

b.營業成本及毛利合理性評估

單位：新臺幣千元

| <div> <div>項目</div> <div>建案名稱</div> </div> |  | 新美齊硯    |
|--------------------------------------------|--|---------|
| 土地成本                                       |  | 132,148 |
| 營建工程款                                      |  | 498,795 |
| 建築設計費                                      |  | 15,354  |
| 財務費用                                       |  | 30,365  |
| 其他費用                                       |  | 32,039  |
| 合計                                         |  | 708,701 |

該建案成本分為土地成本及建築成本，建築成本包括營建工程款、建築設計費、財務費用及其他費用等。本公司於105年取得臺北市中正區城中段二小段0497地號，土地取得成本為132,148千元，該建案預估工程費用為498,795千元，以總樓地板面積1,763.36坪，推算出每坪約為283千元，經檢視本公司目前與廠商簽訂工程承攬合約書，尚無重大差異。

建築設計費主係委請大硯建築事務所、豐興營造工程有限公司、築遠工程顧問有限公司及工一設計有限公司等設計規劃，總金額約15,354千元，經取得相關合約，尚無重大異常之情事。

財務費用主係融資利息、手續費等費用所組成，其他費用主係購買土地之各項稅費、容積移轉保證金及信託費用等，係依據本公司過去經驗予以估算編列建案可能發生之各項成本，尚無重大異常之情事。

綜上所述，本公司可認列之營業收入扣除營業成本後之營業毛利為331,228千元，經評估「新美齊硯」建案營業成本及營業毛利估計尚屬合理，尚無重大異常情事。

c.營業利益合理性評估

單位：新臺幣千元

| <div> <div>項目</div> <div>建案名稱</div> </div> |      | 新美齊硯   |
|--------------------------------------------|------|--------|
| 營業費用                                       | 銷售費用 | 55,876 |
|                                            | 管理費用 | 9,434  |
| 合計                                         |      | 65,310 |

「新美齊硯」建案之銷售費用及管理費用分別估列55,876千元及9,434千元，銷售費用依據過往銷售經驗，預估為總銷售金額的5.37%，管理費用為公寓大廈管理基金、未過戶管理費等相關費用，該公司依市場行情及歷史經驗估列，預估為銷售總金額之0.91%。綜上，該公司以總銷售金額約6.28%估列營業費用，而該公司可認列之營業毛利331,228千元扣除營業費用後之營業利益為265,918千元，應尚屬合理，尚無重大異常情事。

(B)The Top

本公司預計以375,777千元支應「The Top」建案之營建工程款及其他相關費用，於113年第四季~114年第四季分別投入28,497千元、86,820千元、86,820千元及86,820千元，「The Top」建案於111年11月10日開工，並預計於115年12月完工取得使用執照，交屋後即可開始認列房屋銷售收入，預計可挹注本公司營業收入3,678,097千元、營業毛利1,118,815千元及營業利益937,082千元，茲就「The Top」建案之預估效益及效益合理性說明如下：

單位：新臺幣千元

| 項目 \ 建案名稱 | The Top   |
|-----------|-----------|
| 營業收入      | 3,678,097 |
| 營業成本      | 2,559,282 |
| 營業毛利      | 1,118,815 |
| 營業費用      | 181,733   |
| 營業利益      | 937,082   |

a.營業收入合理性評估

單位：新臺幣千元

|        | 銷售戶/預計銷售<br>總面積 | 銷售單價     | 銷售總價      |
|--------|-----------------|----------|-----------|
| 住宅(坪)  | 182戶/4,900.85坪  | 660.72   | 3,238,097 |
| 停車位(個) | 175個            | 2,514.28 | 440,000   |
| 合計     |                 |          | 3,678,097 |

「The Top」位於新北市三重區，坐落於集美生活圈，距離忠孝橋3分鐘車程，與台北市僅一橋之隔，可直通西門生活圈及台北車站，距離捷運三重站、機場捷運三重站亦僅有5分鐘車程，集美生活圈除生活機能方便外，鄰近亦有三光國小、集美國小及三重高中附屬國中部等學校。該建案規畫地上24層地下4層，總戶數為184戶，地下一樓至地下四樓有則停車位177個；該案中含有地主戶2戶共57.7坪及車位2個，可銷售住宅坪數約為4,900.85坪及車位175個，以單坪售價660.72千元及每單位車位2,514.28千元計算，預計該建案合計總營業收入約為3,678,097千元，預計於115年12月取

得使用執照，採全部完工法認列營業收入。

綜上所述，本公司「The Top」建案已於111年11月開工，採預售方式銷售，待115年12月取得使用執照，後續將房屋過戶給買家之後，建案即可認列房屋銷售收入。由於「The Top」預售銷售戶數已達100%，經查詢樂居及591等房屋交易網站，本公司所預估之建案銷售價格尚在合理區間，故「The Top」建案之預計銷售收入為3,678,097千元尚屬合理。

b.營業成本及毛利合理性評估

單位：新臺幣千元

| 項目 \ 建案名稱 | The Top   |
|-----------|-----------|
| 土地成本      | 1,034,758 |
| 營建工程款     | 1,347,605 |
| 建築設計費     | 26,503    |
| 財務費用      | 120,373   |
| 其他費用      | 30,043    |
| 合計        | 2,559,282 |

該建案成本分為土地成本及建築成本，建築成本包括營建工程款、建築設計費、財務費用及其他費用等。本公司於109年取得新北市三重區集美段692地號，土地取得成本為1,034,758千元(含容積移轉代金88,850千元)，該建案預估工程費用為1,347,605千元，以總樓地板面積6,443坪,推算出每坪約為209千元，經檢視本公司目前與廠商簽訂工程承攬合約書，尚無重大差異。

建築設計費主係委請向度聯合建築師事務所、翊豐營造有限公司、築遠工程顧問有限公司、及日好室內設計有限公司等設計規劃，總金額約26,503千元，經取得相關合約，尚無重大異常之情事。

財務費用主係融資利息、手續費等費用所組成，其他費用主係購買土地之各項稅費、容積移轉保證金及信託費用等，係依據本公司過去經驗予以估算編列建案可能發生之各項成本，尚無重大異常之情事。

綜上所述，本公司可認列之營業收入扣除營業成本後之營業毛利為1,118,815千元，經評估「The Top」建案營業成本及營業毛利估計尚屬合理，尚無重大異常情事。

c.營業利益合理性評估

單位：新臺幣千元

| 項 目 \ 建案名稱 |      | The Top |
|------------|------|---------|
| 營業費用       | 銷售費用 | 149,900 |
|            | 管理費用 | 31,833  |
| 合計         |      | 181,733 |

「The Top」建案之銷售費用及管理費用分別估列149,900千元及31,833千元，銷售費用依據過往銷售經驗，預估為總銷售金額的4.08%，管理費用為公寓大廈管理基金、未過戶管理費等相關費用，該公司依市場行情及歷史經驗估列，預估為銷售總金額之0.87%。綜上，該公司以總銷售金額約4.95%估列營業費用，而該公司可認列之營業毛利1,118,815千元扣除營業費用後之營業利益為937,082千元，應尚屬合理，尚無重大異常情事。

(C)台中 14 期

本公司預計以248,371千元支應「台中14期」建案之營建工程款及其他相關費用，於113年第四季~114年第四季分別投入13,821千元、56,100千元、76,800千元、37,840千元及63,810千元，「台中14期」建案於113年5月27日開工，並預計於117年6月完工取得使用執照，交屋後即可開始認列房屋銷售收入，預計可挹注本公司營業收入2,894,361千元、營業毛利795,949千元及營業利益為620,812千元，茲就「台中14期」建案之預估效益及效益合理性說明如下：

單位：新臺幣千元

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

a.營業收入合理性評估

單位：新臺幣千元

|        | 銷售戶/預計銷售總面積 | 銷售單價   | 銷售總價      |
|--------|-------------|--------|-----------|
| 住宅(坪)  | 85戶/3,295坪  | 763.94 | 2,517,186 |
| 店面(坪)  | 1戶/70.71坪   | 950    | 67,175    |
| 停車位(個) | 124個        | 2,500  | 310,000   |
| 合計     |             |        | 2,894,361 |

「台中14期」位於台中市14期重劃區，目前建案名稱尚未定案，該建案坐落於台中市北屯區崇德八路一段及山西路，鄰近崇德商圈、水湳商圈及松竹商圈等生活圈，距離74號快速道路及國道1號高速公路約8分鐘車程，便於往返台中市區及周圍縣市，附近亦有國小、國中及高中等各級學校。該建案規畫地上19層地下3層，總戶數為85戶，以及1間店面，地下一樓至地下三樓有則停車位124個；可銷售住宅坪數約為3,295坪、店面約70.71坪及車位124個，以住宅單坪售價763.94千元、店面單坪售價950千元及每單位車位2,500千元計算，預計該建案合計總營業收入為2,894,361千元，預計117年6月取得使用執照，採全部完工法認列營業收入。

與「台中14期」建案相似之建案狀況

|            |              |
|------------|--------------|
| 建案名稱       | 華固豐匯         |
| 建設公司       | 華固建設         |
| 地點         | 豐樂路、豐美街、昌平五街 |
| 坪數         | 38~47        |
| 住宅單價(千元/坪) | 750          |
| 車位單價(千元/個) | 2,400        |

資料來源：本公司提供；樂居實價登陸網

綜上所述，本公司「台中14期」建案已於113年5月開工，將採預售方式銷售，待117年6月取得使用執照，後續將房屋過戶給買家之後，建案即可認列房屋銷售收入。經比較同區域之「華固匯豐」建案，該建案之銷售價格尚在合理區間，故「台中14期」建案之預計銷售收入為2,894,361千元尚屬合理。

#### b.營業成本及毛利合理性評估

單位：新臺幣千元

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

該建案成本分為土地成本及建築成本，建築成本包括營建工程款、建築設計費、財務費用及其他費用等。本公司於111年取得位於台中市北屯區仁平段172地號，土地取得成本為791,900千元(含容積移轉代金183,900千元)，該建案預估工程費用為1,230,301千元，以總樓地板面積4,596.43坪推算出每坪約為267千元，經檢視本公司目前與廠商簽訂工程承攬合約書，尚無重大差異。

建築設計費主係委請王銘鴻建築師事務所、大陸工程有限公司、大彥工程顧問有限公司及合合設計有限公司等設計規劃，總金額約24,710千元，經取得相關合約，尚無重大異常之情事。

財務費用主係融資利息、手續費等費用所組成，其他費用主係購買土地之各項稅費、容積移轉保證金及信託費用等，係依據本公司過去經驗予以估算編列建案可能發生之各項成本，尚無重大異常之情事。

綜上所述，本公司可認列之營業收入扣除營業成本後之營業毛利為795,949千元，經評估「台中14期」建案營業成本及營業毛利估計尚屬合理，尚無重大異常情事。

#### c.營業利益合理性評估

單位：新臺幣千元

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

「台中14期」建案之銷售費用及管理費用分別估列119,493千元及55,644千元，銷售費用依據過往銷售經驗，預估為總銷售金額的4.13%，管理費用為公寓大廈管理基金、未過戶管理費等相關費用，該公司依市場行情及歷史經驗估列，預估為銷售總金額之1.92%。綜上，該公司以總銷售金額約8.32%估列營業費用，稅費係建案過戶後賣方繳交之土增稅及地價稅，該公司依現行稅率估列，而該公司可認列之營業毛利795,949千元扣除營業費用後之營業利益為620,812千元，應尚屬合理，尚無重大異常情事。

#### C.償還 111 年度國內第一次有擔保普通公司債本金

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債，預計募集資金總額中之67,500千元，擬用於償還111年度國內第一次有擔保普通公司債，依據本公司債發行辦法，其發行總額為450,000千元，並自發行日111年9月1日起屆滿三年需償還15%，即114年9月1日須償還67,500千元，本公司預計於資金募集完成後，依資金運用計畫及進度執行，於114年第三季償還該普通公司債本金之15%，該筆資金若以銀行融資支應，以本公司目前平均借款利率約2.75%設算，預計114年度可以節省利息支出約619千元，往後每年度可節省利息支出約1,856千元，除可有效節省利息支出，並可降低對金融機構依存度及提高資金調度彈性，故本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債用以償還111年度國內第一次有擔保普通公司債，經評估其預計可能產生之效益應屬合理。

#### D.償還 112 年度國內第一次有擔保普通公司債本金

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債，預計募集資金總額中之 700,000 千元，擬用於償還 112 年度國內第一次有擔保普通公司債，依據本公司債發行辦法，其發行總額為 700,000 千元，本公司債之買回日為自發行日 112 年 11 月 28 日起屆滿第二年或第三年之付息日，即 114 年 11 月 28 日或 115 年 11 月 28 日，本公司得於買回日當日提前買回本公司債，本公司預計於資金募集完成後，依資金運用計畫及進度執行，於 114 年第四季提前買回該普通公司債，若該筆資金繼續以普通公司債形式運用，以本公司債票面利率 1.75% 設算，預計 114 年度可以節省利息支出約 1,141 千元，往後每年度可節省利息支出約 12,250 千元，故本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債用以償還 112 年度國內第一次有擔保普通公司債，經評估其預計可能產生之效益應屬合理。

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

##### (1)各種資金調度來源之分析比較

一般上市(櫃)公司較常用之籌資工具，可分為股權相關之籌資工具及與債權有關之籌資工具，前者如現金增資(普通股或特別股)及海外存託憑證，後者如國內外轉換公司債、交換公司債、一般公司債及銀行借款，茲將上述資金調度方式之有利及不利因素彙總如下：

| 項 目 |                   | 有 利 因 素                                                                                                                                             | 不 利 因 素                                                                                      |
|-----|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 股   | 現金增資發行新股          | 1.可改善財務結構，提升自有資本比率，降低財務風險。<br>2.資本市場上較為普通之金融商品，一般投資者接受程度高，資金募集計畫較易順利完成。<br>3.員工依法得優先認購10%~15%，員工認購成為公司股東之一，可提升員工之認同及向心力。<br>4.無到期日，毋須面對到期還本之資金需求壓力。 | 1.因股本膨脹對每股盈餘有稀釋效果。<br>2.對於股權較不集中之公司，因對外公開銷售使股權被分散，造成對原股東經營權穩定之影響。<br>3.承銷價與市價若無合理差價，則不易募集成功。 |
|     | 海外存託憑證(GDR 或 ADR) | 1.藉由赴國外募資，可提高國際知名度。<br>2.發行價格高於或趨近於發行時點之普通股價格，可募集較多資金。<br>3.籌募對象以國外法人為主，可避免增資新股或老股釋出致籌碼過多，對股價產生不利影響。                                                | 1.公司國際知名度及產業前景將影響資金募集計畫成功與否。<br>2.固定發行成本較高，為符合規模經濟效益，募集資金額度不宜過低。<br>3.因股本膨脹，對每股盈餘產生稀釋之影響。    |
| 債   | 國內外轉換公司債          | 1.因票面利率較低，現金流出較少<br>2.轉換公司債換成普通股之轉換價格，一般皆高於發行轉換公司債時普通股之時價，發行公司相當於以較高價格溢價發行股票。<br>3.轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉                                             | 1.因轉換公司債之轉換權利屬債權人，發行公司較難以掌握其轉換時點。<br>2.轉換公司債未全數轉換前，仍屬債務性質，對財務結構改善有限。<br>3.轉換公司債若到期時無人轉換，或債權人 |



| 項 目 |               | 有 利 因 素                                                                                                | 不 利 因 素                                                                                 |
|-----|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 權   |               | 為資本，故可節省利息支出及避免到期贖還本金之壓力，亦可避免股權急劇稀釋。<br>4.避免股本急遽膨脹，盈餘稀釋較低，對經營權影響較小。                                    | 要求贖回時，發行公司將面臨較大資金壓力。                                                                    |
|     | 普通公司債         | 1.每股盈餘未有致稀釋之虞。<br>2.公司債之債權人對公司無經營權，故對經營權不致造成影響。<br>3.可取得中長期穩定之資金。<br>4.債息可產生節稅效果。                      | 1.利息負擔較重，將侵蝕公司獲利。<br>2.債期屆滿後，公司即面臨還債之資金壓力。<br>3.易致財務結構惡化，降低競爭力。                         |
|     | 銀行借款或發行銀行承兌匯票 | 1.資金挹注能暫時支應公司資金需求。<br>2.資金籌措因不須經主管機關審核，程序簡便，資金額度運用彈性大。<br>3.若能有效運用財務槓桿，公司可利用較低成本，創造較高利潤。<br>4.利息有節稅效果。 | 1.利息負擔較重，將侵蝕公司獲利能力。<br>2.融通期限一般較短，且需提供擔保品，故長期投資或固定資產購置不適宜以銀行短期借款支應。<br>3.財務結構惡化，降低競爭能力。 |

## (2)對發行人當年度每股盈餘稀釋之影響

茲依各種籌資工具分析對本公司每股盈餘稀釋之影響，其中由於發行海外存託憑證(GDR)及海外轉換公司債因涉及國外發行市場作業，其固定發行成本較高，且存在著資金匯兌的風險，較不利於國內資金來源，故不予列入分析比較，另銀行借款與發行普通公司債之效果差異不大，以下僅就銀行借款、現金增資及國內轉換公司債等三種籌資方式，對本公司每股盈餘稀釋之影響加以評估：

單位：新臺幣千元；股；每股盈餘為元

| 項 目                      | 金融機構<br>借款  | 現金增資        | 轉換公司債       |             |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                          |             |             | 全數轉換        | 全數未轉換       |
| 籌資總金額                    | 2,015,000   | 2,015,000   | 2,015,000   | 2,015,000   |
| 籌資工具利率(註1)               | 2.75%       | -           | -           | 2.525%      |
| 籌資工具資金成本(註2) ①           | 55,413      | -           | -           | 50,879      |
| 113年期初股數                 | 256,288,848 | 256,288,848 | 256,288,848 | 256,288,848 |
| 籌資新增之股數(註3)              | -           | 108,333,333 | 77,839,868  | -           |
| 113年度期末流通在外股數(註4) ②      | 256,288,848 | 364,622,181 | 334,128,716 | 256,288,848 |
| 資金成本對每股盈餘影響數(元)(註5)③=①/② | 0.000216    | -           | -           | -           |
| 每股盈餘之稀釋度(註6)             | -           | 29.71%      | 23.30%      | -           |

註1：在不考慮發行成本下，假設各種籌資工具之資金成本分別為：現金增資為0%，金融機構借款利率為2.75%(以該公司目前平均借款利率)，轉換公司債全數轉換資金成本為0元，全數未轉換之資金成本為2.525%(本次之風險折現率)。

註2：為便於分析，資金成本及每股盈餘稀釋效果皆以一年為評估區間。

註3：假設現金增資之發行價格以18.6元設算，現金增資預計發行之股數為108,333,333股(2,015,000千元/18.6元)；若改採發行轉換公司債，國內第三次無擔保轉換公司債轉換價格為26.1元(以基準價格24.80元乘以溢價率105.24%為轉換價格)，最大可能轉換普通股股數為38,314,176 (1,005,000千元/100.5%/26.1元)股，國內第四次無擔保轉換公司債暫定轉換價格為25.3元(以基準價格24.80元乘以溢價率102%為暫訂轉換價格)，最大可能轉換普通股股數為39,525,692(1,010,000千元/101%/25.3元)股，合計為77,839,868股。

註4：若採全數現金增資發行新股，113年期末流通在外股數為364,622,181股(256,288,848+108,333,333)。若轉換公司債全數轉換則113年期末流通在外股數為334,128,716股(256,288,848+77,839,868)。

註5：計算資金成本對每股盈餘之影響，係以籌資工具資金成本÷期末股本。

註6：為便於分析，均以期末流通在外股數計算每股盈餘稀釋度，且不考慮轉換公司債發行日後屆滿3個月使得轉換之限制，係以(1-期初股本/期末股本)計算，全數辦理現金增資之稀釋程度為29.71% =  $[1 - (256,288,848/364,622,181)]$ ；發行轉換公司債且全數轉換之稀釋程度為23.30% =  $1 - (256,288,848/334,128,716)$ 。

由上表設算所示分析，經比較各種籌資工具後，本公司若以辦理無擔保轉換公司債方式，在全數轉換下，每股稅前盈餘最大稀釋比率為23.30%，其稀釋比率少於現金增資普通股之29.71%。整體而言，本公司於現階段辦理發行轉換公司債以募集資金，將可以掌握長期穩定資金來源、節省利息成本，且適度減少每股盈餘稀釋效果，提高自有資金比例同時亦不致產生負債比率驟增之財務風險，對股東權益較為有利。

### (3)對發行人財務負擔之影響

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債，由本次轉換公司債之發行條件觀之，其發行期間3年，票面利率0%，持有至到期依債券面額以現金一次償還，雖依有效利率計算並提列轉換公司債折價，並按期攤銷為利息費用，惟實質上本公司並未支付此筆利息，故有利於提升公司資金運用之靈活度，另轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉變為資本，對於股本稀釋情形屬漸進方式，且投資人轉換公司債除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力，優於以銀行借款或發行普通公司債方式籌資。因此，發行轉換公司債募資較有利於公司之中長期發展，為公司較佳之資金籌措方式。

### (4)股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

單位：千元；股

| 項目               | 金融機構<br>借款  | 現金增資        | 轉換公司債       |             |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                  |             |             | 全數轉換        | 全數未轉換       |
| 募集金額             | 2,015,000   | 2,015,000   | 2,015,000   | 2,015,000   |
| 目前已發行股數(A)(註1)   | 261,819,157 | 261,819,157 | 261,819,157 | 261,819,157 |
| 預計增發股數(B)(註2、註3) | -           | 108,333,333 | 77,839,868  | -           |
| 募資後預計已發行股數(A+B)  | 261,819,157 | 370,152,490 | 339,659,025 | 261,819,157 |
| 股權最大稀釋程度(註4)     | -           | 29.27%      | 22.92%      | -           |

註1：目前已發行股數為261,819,157股。

註2：假設現金增資發行價格為每股新臺幣18.6元，預計增發股數108,333,333股(2,015,000千元/18.6元)。

註3：假設轉換公司債發行後可轉換期間之轉換價格不變，國內第三次無擔保轉換公司債轉換價格為26.1元(以基準價格24.80元乘以溢價率105.24%為轉換價格)，最大可能轉換普通股股數為38,314,176(1,005,000千元/100.5%/26.1元)股，國內第四次無擔保轉換公司債暫定轉換價格為25.3元(以基準價格24.80元乘以溢價率102%為暫訂轉換價格)，最大可能轉換普通股股數為39,525,692(1,010,000千元/101%/25.3元)股，預計增發股數共77,839,868股。

註4：股權最大稀釋程度=1-(目前流通在外股數/募資後預計流通在外股數)，係假設原股東並未參與認購現金增資普通股或轉換公司債。

#### A.股權可能稀釋情形

由以上分析，經比較各種籌資工具後，本公司若辦理發行無擔保轉換公司債方式，在全數轉換下，每股稅前盈餘最大稀釋比率為22.92%，其稀釋比率少於現金增資普通股之29.27%。整體而言，本公司於現階段辦理發行轉換公司債

以募集資金，將可以掌握長期穩定資金來源、節省利息成本，且適度減少每股盈餘稀釋效果，提高自有資金比例同時亦不致產生負債比率驟增之財務風險，對股東權益較為有利。

#### B.對現有股東權益之影響

本公司本次籌資計畫係採發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債，由於轉換公司債屬負債性質之籌資方式，在債權人未要求轉換前對公司股權並無稀釋之情形，且債權人於轉換期間會選擇對其有利之時點執行轉換，故對本公司之股權稀釋具有遞延效果，不致對本公司經營權及每股盈餘立即產生衝擊，若假設債權人於日後分別依轉換價格新臺幣26.1元及25.3元申請轉換為本公司普通股，其最大之稀釋比率計算如下：

$$\begin{aligned}
 & 1 - \frac{\text{目前流通在外股數}}{\text{目前流通在外股數} + \text{本次擬發行無擔保轉換公司債可轉換股數}} \\
 &= 1 - \frac{261,819,157 \text{股}}{261,819,157 \text{股} + 77,839,868 \text{股}} \\
 &= 22.92\%
 \end{aligned}$$

由上述分析可知，在考量股權稀釋程度之觀點上，假設以本公司本次擬發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債總發行面額上限2,000,000千元，依暫定轉換價格分別為26.1元及25.3元申請轉換為普通股，其股權稀釋程度比率為22.92%，稀釋效果較現金增資為低。

綜上所述，本公司本次辦理發行國內轉換公司債作為籌資來源，對股權稀釋影響程度有限，並有助於本公司每股淨值之提升，另經投資人轉換公司債後，將對本公司提高自有資本比率、健全財務結構及強化獲利能力亦顯具裨益，對現有股東權益較得以保障。

整體而言，在綜合考量長期穩定經營、強化財務結構、提高自有資金比率以及節省利息支出等情況下，以發行轉換公司債作為資金調度來源應較為合適。

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

(九)本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式：本次發行價格之訂定方式，請詳本公開說明書附件三及附件四「轉換價格計算書」。

(十)資金運用概算及可能產生之效益

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

2.如為轉投資其他公司者，應列明下列事項：不適用。

3.如為充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項：

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

A.公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形：請參閱 113 及 114 年度現金收支預測表。

B.償還計畫及預計財務負擔減輕情形

單位：新台幣千元

| 年度/項目                               | 113年1~9月<br>(實際數) | 113年10~12月及<br>114年1~11月<br>(預估數) |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 期初現金餘額(1)                           | 826,988           | 1,151,974                         |
| 非融資性收入(2)                           | 2,128,030         | 1,335,383                         |
| 非融資性支出(3)                           | 2,609,294         | 9,902,992                         |
| 非融資性收支差異(4)=(2)-(3)                 | (481,264)         | (8,567,609)                       |
| 要求最低現金餘額(5)                         | 30,000            | 30,000                            |
| 融資前資金(短絀)餘額(6)=(1)+(4)-(5)          | 315,724           | (7,445,635)                       |
| 本次預計償還金融機構借款(7)                     | -                 | (300,000)                         |
| 本次預計償還普通公司債(8)                      | -                 | (767,500)                         |
| 發行普通公司債(9)                          | -                 | 350,000                           |
| 金融機構借款增加(減少)(10)                    | 806,250           | 6,228,072                         |
| 營運資金餘額(短絀)(11)=(6)+(7)+(8)+(9)+(10) | 1,121,974         | (1,935,063)                       |
| 因應方式                                |                   | 發行可轉換公司債<br>2,020,000千元           |

資料來源：本公司提供

由上列彙總表可知，該公司113年10月~114年11月來自非融資性收入為1,335,383千元，扣除預計前述期間非融資性支出9,902,992千元及最低現金需求餘額30,000千元，再加計期初現金餘額1,151,974千元後，總計113年8月~114年11月將產生融資前非融資性收支之現金短絀為8,567,609千元，再加上本次預計償還金融機構借款、償還普通公司債及其他金融機構借款增加，期末營運資金短絀達1,935,063千元，顯示本公司預估未來現金將不足以支應非融資性支出、償還金融機構借款、償還普通公司債及未來營運所需，且公司帳上現金水位多依賴金融機構借款周轉，若持續增加金融機構借款支應資金缺口，將使本公司整體授信金額及利息費用大增，致不利於其負債比率及償債能力。綜上所述，本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債支應其資金短絀情形，可進一步降低利息費用及財務

費用，使公司經營更佳穩健，對本公司長期發展有正面助益，故應有其必要性。經評估本公司此次籌資計畫之金額與資金募足時點，與現金收支預測表所列資金需求狀況及資金不足時點，尚無發現重大異常情事。

C.目前營運資金狀況：請參閱 113 年度現金收支預測表。

D.所需之資金額度及預計運用情形：請參閱本公開說明書「參、二、(一) 4.」之說明。

E.列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表：

113年度現金收支預測表

單位：新台幣千元

| 項 目                            | 1月        | 2月        | 3月       | 4月        | 5月        | 6月        | 7月        | 8月        | 9月        | 10月         | 11月       | 12月         | 合 計         |
|--------------------------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-------------|-------------|
| 期初現金餘額(1)                      | 826,988   | 909,712   | 907,992  | 968,294   | 933,010   | 779,403   | 2,161,349 | 1,201,188 | 1,238,832 | 1,151,974   | 1,070,303 | 877,735     | 826,988     |
| 加：非融資性收入                       |           |           |          |           |           |           |           |           |           |             |           |             |             |
| 房地款收入                          | 137,781   | 28,283    | 113,370  | 47,704    | 3,100     | 33,000    | 45,279    | 52,733    | 25,830    | -           | -         | -           | 487,080     |
| 租賃收入                           | 752       | 761       | 752      | 779       | 693       | 705       | 691       | 643       | 829       | 1,823       | 1,823     | 1,823       | 12,074      |
| 利息收入                           | 2,616     | 3,161     | 2,185    | 3,339     | 3,173     | 6,679     | 6,220     | 11,878    | 5,234     | 5,234       | 5,234     | 5,234       | 60,187      |
| 股利收入                           | -         | 259       | -        | 1,225     | -         | 47        | 182       | -         | -         | -           | -         | -           | 1,713       |
| 工程款保證金及其他收入                    | 2,470     | 8,991     | 6,160    | 76,715    | 170,093   | 1,302,195 | 4,809     | 5,557     | 11,157    | -           | 174,060   | -           | 1,762,207   |
| 非融資性收入合計(2)                    | 143,619   | 41,455    | 122,467  | 129,762   | 177,059   | 1,342,626 | 57,181    | 70,811    | 43,050    | 7,057       | 181,117   | 7,057       | 2,323,261   |
| 減：非融資性支出                       |           |           |          |           |           |           |           |           |           |             |           |             |             |
| 取得長期投資                         | -         | -         | -        | -         | 66,660    | -         | -         | -         | -         | 9,480       | -         | 30,000      | 106,140     |
| 購置營建用地                         | -         | -         | -        | -         | -         | -         | 957,684   | 179,571   | 664,000   | 2,226,370   | 1,021,930 | 3,326,432   | 8,375,987   |
| 工程款支出                          | 21,424    | 28,265    | 27,989   | 24,366    | 46,509    | 32,391    | 39,338    | 32,391    | 57,005    | 58,317      | 71,000    | 29,330      | 468,325     |
| 租金成本                           | 110       | 365       | 130      | 233       | 322       | 145       | 257       | 450       | 252       | 252         | 252       | 252         | 3,020       |
| 管銷費用支出                         | 23,033    | 14,836    | 22,001   | 10,292    | 13,730    | 14,490    | 10,560    | 34,995    | 28,790    | 48,260      | 50,890    | 94,840      | 366,717     |
| 利息支出                           | 7,840     | 6,953     | 7,086    | 7,911     | 7,719     | 7,246     | 8,762     | 7,775     | 7,750     | 18,520      | 16,160    | 26,130      | 129,852     |
| 現金股利及員工酬勞                      | -         | -         | -        | -         | -         | -         | -         | -         | 21,966    | 28,190      | -         | -           | 50,156      |
| 所得稅                            | -         | -         | -        | -         | 111,662   | -         | -         | -         | 54,040    | -           | -         | -           | 165,702     |
| 其他支出                           | -         | -         | -        | -         | -         | -         | -         | -         | -         | 6,853       | 66,853    | 6,852       | 80,558      |
| 非融資性支出合計(3)                    | 52,407    | 50,419    | 57,206   | 42,802    | 246,602   | 54,272    | 1,016,601 | 255,182   | 833,803   | 2,396,242   | 1,227,085 | 3,513,836   | 9,746,457   |
| 要求最低現金餘額(4)                    | 30,000    | 30,000    | 30,000   | 30,000    | 30,000    | 30,000    | 30,000    | 30,000    | 30,000    | 30,000      | 30,000    | 30,000      | 30,000      |
| 所需資金總額(5)=(3)+(4)              | 82,407    | 80,419    | 87,206   | 72,802    | 276,602   | 84,272    | 1,046,601 | 285,182   | 863,803   | 2,426,242   | 1,257,085 | 3,543,836   | 9,776,457   |
| 融資前可供支用現金餘額<br>(6)=(1)+(2)-(5) | 888,200   | 870,748   | 943,253  | 1,025,254 | 833,467   | 2,037,757 | 1,171,929 | 986,817   | 418,079   | (1,267,211) | (5,665)   | (2,659,044) | (6,626,208) |
| 發行(償還)普通公司債                    | -         | -         | -        | -         | -         | -         | -         | -         | -         | 350,000     | -         | -           | 350,000     |
| 發行可轉換公司債                       | -         | -         | -        | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -           | 1,010,000 | 1,010,000   | 2,020,000   |
| 信託及備償專戶轉(入)出                   | (116,357) | (18)      | (35,381) | (23,338)  | 43,409    | (609)     | (5,941)   | (20,342)  | 31,175    | 58,317      | 71,000    | 29,330      | 31,245      |
| 銀行借款                           | 693,068   | 191,802   | 103,546  | 413,784   | 214,490   | 303,682   | 157,529   | 245,109   | 728,380   | 1,899,197   | 586,470   | 3,725,750   | 9,262,807   |
| 銀行還款                           | (585,199) | (184,540) | (73,124) | (512,690) | (341,963) | (209,481) | (152,329) | (2,752)   | (55,660)  | -           | (814,070) | -           | (2,931,808) |
| 融資淨額合計(7)                      | (8,488)   | 7,244     | (4,959)  | (122,244) | (84,064)  | 93,592    | (741)     | 222,015   | 703,895   | 2,307,514   | 853,400   | 4,765,080   | 8,732,244   |
| 期末現金餘額(8)=(1)+(2)-<br>(3)+(7)  | 909,712   | 907,992   | 968,294  | 933,010   | 779,403   | 2,161,349 | 1,201,188 | 1,238,832 | 1,151,974 | 1,070,303   | 877,735   | 2,136,036   | 2,136,036   |

114年度現金收支預測表

單位：新台幣千元

| 項 目                            | 1月        | 2月        | 3月        | 4月        | 5月        | 6月        | 7月        | 8月        | 9月        | 10月     | 11月       | 12月      | 合 計         |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|----------|-------------|
| 期初現金餘額(1)                      | 2,136,036 | 2,195,421 | 2,302,514 | 2,558,946 | 1,923,985 | 1,986,580 | 1,717,795 | 1,061,493 | 1,017,904 | 994,368 | 873,187   | 114,937  | 2,136,036   |
| 加：非融資性收入                       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |         |           |          |             |
| 房地款收入                          | 586,500   | 44,000    | 74,600    | -         | -         | -         | 24,630    | 24,630    | 96,780    | 24,630  | 77,630    | 77,630   | 1,031,030   |
| 租賃收入                           | 1,823     | 3,213     | 3,213     | 3,213     | 3,213     | 3,213     | 3,213     | 3,213     | 3,213     | 3,213   | 3,213     | 3,213    | 37,166      |
| 利息收入                           | 5,234     | 5,234     | 5,234     | 5,234     | 5,234     | 5,234     | 5,234     | 5,234     | 5,234     | 5,234   | 5,234     | 5,234    | 62,808      |
| 股利收入                           | -         | -         | -         | 1,225     | -         | -         | -         | -         | -         | -       | -         | -        | 1,225       |
| 工程款保證金及其他收入                    | -         | -         | -         | -         | 94,000    | -         | -         | -         | -         | -       | -         | -        | 94,000      |
| 非融資性收入合計(2)                    | 593,557   | 52,447    | 83,047    | 9,672     | 102,447   | 8,447     | 33,077    | 33,077    | 105,227   | 33,077  | 86,077    | 86,077   | 1,226,229   |
| 減：非融資性支出                       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |         |           |          |             |
| 取得長期投資                         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -       | -         | -        | -           |
| 購置營建用地                         | -         | -         | -         | -         | -         | 440,000   | 645,992   | -         | -         | -       | -         | -        | 1,085,992   |
| 工程款支出                          | 50,000    | 72,331    | 30,660    | 50,000    | 72,331    | 72,710    | 29,330    | 72,331    | 33,750    | 29,330  | 72,331    | 59,720   | 644,824     |
| 租金成本                           | 252       | 252       | 252       | 252       | 252       | 252       | 252       | 252       | 252       | 252     | 252       | 252      | 3,024       |
| 管銷費用支出                         | 45,607    | 57,600    | 62,360    | 37,980    | 37,980    | 44,080    | 37,980    | 37,980    | 37,980    | 37,980  | 37,980    | 49,910   | 525,417     |
| 利息支出                           | 22,700    | 23,720    | 23,400    | 24,838    | 24,838    | 24,840    | 16,742    | 17,192    | 17,192    | 19,593  | 19,593    | 19,593   | 254,241     |
| 現金股利及員工酬勞                      | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | 21,966    | 28,190  | -         | -        | 50,156      |
| 所得稅                            | -         | -         | -         | -         | -         | 18,457    | -         | -         | -         | -       | -         | -        | 18,457      |
| 其他支出                           | 19,783    | 19,783    | 19,783    | 19,783    | 19,783    | 19,783    | 19,783    | 39,613    | 39,613    | 43,613  | 51,873    | 51,873   | 365,066     |
| 非融資性支出合計(3)                    | 138,342   | 173,686   | 136,455   | 132,853   | 155,184   | 620,122   | 750,079   | 167,368   | 150,753   | 158,958 | 182,029   | 181,348  | 2,947,177   |
| 要求最低現金餘額(4)                    | 30,000    | 30,000    | 30,000    | 30,000    | 30,000    | 30,000    | 30,000    | 30,000    | 30,000    | 30,000  | 30,000    | 30,000   | 30,000      |
| 所需資金總額(5)=(3)+(4)              | 168,342   | 203,686   | 166,455   | 162,853   | 185,184   | 650,122   | 780,079   | 197,368   | 180,753   | 188,958 | 212,029   | 211,348  | 2,977,177   |
| 融資前可供支用現金餘額<br>(6)=(1)+(2)-(5) | 2,561,251 | 2,044,182 | 2,219,106 | 2,405,765 | 1,841,248 | 1,344,905 | 970,793   | 897,202   | 942,378   | 838,487 | 747,235   | (10,334) | 385,088     |
| 發行(償還)普通公司債                    | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | (67,500)  | -       | (700,000) | -        | (767,500)   |
| 發行可轉換公司債                       | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -       | -         | -        | -           |
| 信託及備償專戶轉(入)出                   | 50,000    | 72,331    | (41,490)  | 50,000    | 72,331    | 72,710    | 4,700     | 47,701    | (63,030)  | 4,700   | (5,299)   | 297,790  | 562,444     |
| 銀行借款                           | 20,670    | 156,001   | 351,330   | 20,670    | 43,001    | 270,180   | 56,000    | 43,001    | 152,520   | -       | 43,001    | 30,390   | 1,186,764   |
| 銀行還款                           | (466,500) | -         | -         | (582,450) | -         | -         | -         | -         | -         | -       | -         | -        | (1,048,950) |
| 融資淨額合計(7)                      | (395,830) | 228,332   | 309,840   | (511,780) | 115,332   | 342,890   | 60,700    | 90,702    | 21,990    | 4,700   | (662,298) | 328,180  | (67,242)    |
| 期末現金餘額(8)=(1)+(2)-<br>(3)+(7)  | 2,195,421 | 2,302,514 | 2,558,946 | 1,923,985 | 1,986,580 | 1,717,795 | 1,061,493 | 1,017,904 | 994,368   | 873,187 | 114,937   | 347,846  | 347,846     |

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

A.應收帳款收款與應付帳款付款政策

本公司係為營建業，主要收入來源為不動產出租所產生租金及建案銷售，不動產租金收入主係採即期票及現金方式收取；建案銷售部份主要採預售模式，係與客戶簽訂預售屋契約時先收取一部份訂金、簽約金及開工款，而開工興建期間，依工程進度向客戶收取各期房地款，迨個案完工時，客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，建設公司收回全部房地款，故個案完工時點、銷售率及總銷售金額直接影響銀行撥入款項之時點及金額多寡。一般而言，訂金及簽約通常以現金或刷卡方式向客戶收取，後續相關款項則大多以現金或開立即期支票方式支付。本公司所編製 113 及 114 年度現金收支預測表所採之應收帳款收款政策，係根據目前不動產租賃合約，以及各建案預售房地款項，並依與客戶訂定之銷售契約中之收款進度及金額，考量工程完工進度並預估銀行核貸時間等編製而成，故其編製基礎尚屬合理。

本公司之付款政策依支付土地款或工程款有所區別，土地款部分係依照土地買賣合約中所訂之付款日期，以開立支票、金融機構本票或現金支付之；工程款部分則係依工程契約進度而定。本公司編製 113 及 114 年度現金收支預測表所採之應付帳款付現天數，係參酌目前的付款政策與公司實際經營情形為編制基礎，故其編製基礎尚屬合理。

B.長期投資

經查閱本公司之現金收支預測表，其中 113 年 1~9 月係以實際數編製，113 年 10 月~114 年 12 月則為預估數，以下茲就 113 年已發生及預估在 113 年 10 月~114 年 12 月發生之長期投資計畫說明如下：

113 年 1~9 月實際產生之長期投資支出為 66,660 千元，預估 113 年 10 月~114 年 12 月之長期投資支出為 39,480 千元。實際長期投資支出主係本公司於 111 年度向自然人翁君等 8 人購買東南亞育樂股份有限公司股權之尾款；預估長期投資支出主係本公司預計購買某營造廠，並於 113 年 10 月份支付第一期及第二期款共計 9,480 千元，以擴張公司營運版圖，完善上下游產業鏈，以及預計於 113 年 12 月份增資子公司齊功建設股份有限公司。本公司長期投資之編製基礎係以 113 年 1~9 月實際支出情形，並衡量本公司之目前經營策略、產業狀況、市場需求及產能配置等因素所擬定規畫而編製，故本公司之長期投資編製基礎尚屬合理。



### C.財務槓桿及負債比率

單位：新台幣千元

| 項目              | 110年度     | 111年度    | 112年度     | 113年上半年度 |
|-----------------|-----------|----------|-----------|----------|
| 營業利益 (A)        | 332,370   | (10,626) | 333,427   | 83,170   |
| 利息費用(B)         | 5,393     | 5,988    | 18,369    | 12,973   |
| 財務槓桿度A/(A-B)(倍) | 1.02      | 註        | 1.06      | 1.18     |
| 負債比率(%)         | 51.77     | 57.34    | 56.35     | 54.23    |
| 營業收入            | 1,443,337 | 442,853  | 2,369,803 | 378,217  |
| 本期淨利            | 479,968   | 140,855  | 425,655   | 236,392  |

資料來源：本公司經會計師查核簽證之個體財務報告；113年上半年度係本公司自結之個體財務報表。

註：為營業損失，故不予計算。

財務槓桿度係衡量公司舉債經營之財務風險，評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，若公司未舉債經營，則其財務槓桿度為1，該項指標數值愈高則表示公司所承擔之財務風險愈大；而該指數為正，顯示舉債經營仍屬有利，若財務槓桿度小於1，則顯示本公司產生營業虧損及舉債風險高，公司容易陷入財務危機。本公司110年度之個體財務槓桿度為1.02倍，112年度及113年第二季個體財務槓桿度分別為1.06倍及1.18倍，本公司之財務槓桿度除111年度因為營業損失故不予計算外，呈逐年增長之趨勢，顯示舉債所承擔的利息支出對本公司之稅前淨利影響逐年增加，故若本次募資金額用以償還債務及充實營運資金，可減輕本公司之利息負擔，且本公司可藉此取得中長期穩定資金，降低對金融機構的依存度，減少利息支出及降低其營運及財務風險、提升市場競爭力，此次籌資實具有其必要性及合理性。

本公司110~112年度及113年第二季之負債比率分別為51.77%、57.34%、56.35%及54.23%，負債比率各年度均超過5成，顯示本公司短期資金之調度上，仍仰賴金融機構借款籌措營運資金，惟舉債經營除將侵蝕獲利，另公司資金之調度受金融機構額度及還款期間限制，將使本公司在資金運用上失去彈性。故本公司藉由本次辦理籌資募集資金用以籌措中長期穩定資金，將有助於增加資金靈活度，降低財務風險並改善財務結構，實有其必要性及合理性。

(3)增資計畫如用於償債，應說明原借款用途及其效益達成情形

#### A.原借款用途之必要性及合理性

##### (A)償還金融機構借款

單位：新臺幣千元；%

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

資料來源：本公司提供

註1：該等金融機構均已往來多年，本次擬償還之銀行借款均係自首次動撥後於每次借款契約期間到期時與

銀行重新議定利率並展期續借，故列示目前有效契約期間。

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

註3：追溯至首筆動撥日。

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

由上表得知，本公司本次計畫預計以300,000千元償還金融機構借款，該借款用途則為營運周轉所需之資金，主要係本公司為因應日常營運所需之資金需求，本公司係屬營建業，營運周期相較一般產業差異較大，自購入土地，委外興建至完工出售所需時間動輒3~5年，資金週轉率不及一般產業快速的情形下，公司本身除需擁有充裕的資金外，擁有靈活的資金調度能力，支應公司營運上之財務需求，為營建工程案是否能依進度順利完工不可或缺的重要因素之一。而應收帳款雖採預售制可於簽訂預售契約後隨工程進度收取部分價款外，惟大部分款項仍需待完工後才能向客戶或金融機構收取房屋價款，若為銷售成屋則須先以自身資金因應全部工程，故資金投入到收取價款週期較長，且土融及建融皆未達營建個案全案所需資金總額，再加上建融隨營建個案工程進度撥款，不足之部分尚須仰賴週轉金融資或自備款支應，因此本公司日常營運多仰賴金融機構借款，以支應營建工程相關款項及公司管理銷售相關支出，故本公司為配合營運所需，採經由向銀行辦理融資借款支應營運活動所需之資金，以適時補足資金缺口，應屬合理且必要。

#### (B)償還111年度國內第一次有擔保普通公司債

本公司本次籌資計畫所募資金，預計以其中67,500千元償還111年度國內第一次有擔保普通公司債，經了解該普通公司債之原借款用途係用於償還106年度國內第一次有擔保普通公司債之到期本金，除可降低其短期財務調度風險外，並可保留金融機構借款額度以備隨時支應各種短期資金需求，相較於來自金融機構貸放之借款，有助於提升其資金來源之穩定性，避免未來利率上揚時將面臨更高利息負擔之不確定性，故該次發行普通公司債確有其必要性及合理性。

#### (C)償還112年度國內第一次有擔保普通公司債

本公司本次籌資計畫所募資金，預計以其中700,000千元償還112年度國內第一次有擔保普通公司債，經了解該普通公司債之原借款用途係用於償還107年度國內第一次有擔保普通公司債之到期本金，除可降低其短期財務調度風險外，並可保留金融機構借款額度以備隨時支應各種短期資金需求，相較於來自金融機構貸放之借款，有助於提升其資金來源之穩定性，避免未來利率上揚時將面臨更高利息負擔之不確定性，故該次發行普通公司債確有其必要性及合理性。

## B.原借款用途之效益

### (A)營運週轉金

單位：新臺幣千元

|            | 111年度   | 112年度     | 113年上半年度 |
|------------|---------|-----------|----------|
| 營業收入       | 442,853 | 2,369,803 | 378,217  |
| 營業毛利       | 135,188 | 646,001   | 181,551  |
| 毛利率(%)     | 30.53   | 27.26     | 48.00    |
| 本期淨利(損)    | 140,855 | 425,655   | 236,392  |
| 基本每股盈餘(損失) | 0.56    | 1.67      | 0.92     |

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告；本公司提供

經取得本公司預計償還金融機構借款之相關合約，本公司之原借款用途為營運週轉金，用以支付貨款及營業費用等營運周轉所生之資金需求。本公司得於有效期間及約定額度內循環動用，於借款到期後亦得再與金融機構議定借款條件後展延續借使用。前述表列預計償還金融機構借款皆可循環動用，初始動撥日最早係於 112 年 10 月開始動撥，故預計還款之原借款效益自 112 年度開始評估。

本公司 111~112 年度及 113 年上半年度個體營業收入金額分別為 442,853 千元、2,369,803 千元及 378,217 千元，營業毛利分別為 135,188 千元、646,001 千元及 181,551 千元，毛利率分別為 30.53%、27.26%及 48.00%，本期淨利分別為 140,855 千元、425,655 千元及 236,392 千元，每股盈餘分別為 0.56 元、1.67 元及 0.92 元。本公司 112 年度個體營業收入金額為 2,369,803 千元，較 111 年度 442,853 千元增加 1,926,950 千元，增加幅度為 435.12%，主係 112 年度「心居」及「心岳」建案完工交屋，致營業收入大幅成長；113 年上半年度個體營業收入金額為 378,217 千元，較 112 年上半年度 1,189,974 千元減少 811,757 千元，減少幅度為 68.21%，主係 113 年上半年度因僅有「心岳」個案交屋，致營業收入較 112 年上半年度衰退。本公司營業收入主要受各年度是否有建案完工交屋或餘屋持續出售而影響，係因會計政策產生之差異應非為實際營收衰退，本公司最近二年度皆有建案陸續完工交屋認列相關收入，營運尚稱穩定。

另本公司於 113 年底預計將完工台北市中正區城中段二小段「新美齊硯」，該案總銷售約 10 億，該建案採預售模式銷售比率達 98%，預計取得使用執照後於 113 年底及 114 年初陸續認列營收，預估 114 年度營運成果仍呈現穩定成長，顯示本公司原借款用途之效益尚屬彰顯。

### (B)償還111年度國內第一次有擔保普通公司債

本公司本次籌資計畫所募資金，預計以其中 67,500 千元償還 111 年度內第一次有擔保普通公司債，其原借款用途之效益評估，請詳本公開說明書「參、二、(八)、3.」之說明。

(C)償還111年度國內第一次有擔保普通公司債

本公司本次籌資計畫所募資金，預計以其中 700,000 千元償還 112 年度內第一次有擔保普通公司債，其原借款用途之效益評估，請詳本評估報告「參、二、(八)、3.」之說明。

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

經檢視本公司113及114年度各月份現金收支預測表中，113年1月至113年9月為實際數，本公司自113年10月及114年度之現金收支預測表中資本支出及長期投資合計為106,140千元，占本次募集金額2,020,000千元之5.25%，並無重大資本支出及長期股權投資達本次募資金額之百分之六十之情事，故不適用本項評估。

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

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

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

## 肆、財務概況

### 一、最近五年度簡明財務資料

#### (一)簡明資產負債表及綜合損益表

#### (1) 合併簡明合併資產負債表及綜合損益表資料

##### 1. 合併簡明資產負債表－國際財務報導準則

單位：新台幣千元

| 年度<br>項目    |     | 最近五年度財務資料(註1) |            |            |            |            |                 |
|-------------|-----|---------------|------------|------------|------------|------------|-----------------|
|             |     | 108年          | 109年       | 110年       | 111年       | 112年       | 113年<br>截至9月30日 |
| 流動資產        |     | 11,187,959    | 10,235,508 | 10,535,310 | 13,366,869 | 14,230,928 | 18,573,165      |
| 不動產、廠房及設備   |     | 738,489       | 58,577     | 60,340     | 60,653     | 62,034     | 60,589          |
| 無形資產        |     | 125,297       | 6,147      | 4,802      | 3,434      | 2,425      | 1,498           |
| 其他資產        |     | 1,720,253     | 1,286,346  | 1,465,972  | 1,499,806  | 2,412,213  | 2,343,689       |
| 資產總額        |     | 13,771,998    | 11,586,578 | 12,066,424 | 14,930,762 | 16,707,600 | 20,978,941      |
| 流動負債        | 分配前 | 7,281,026     | 6,397,693  | 6,908,377  | 9,932,366  | 10,427,724 | 14,489,763      |
|             | 分配後 | 7,281,026     | 6,421,699  | 6,957,304  | 9,962,763  | 10,485,133 | 註2              |
| 非流動負債       |     | 1,842,916     | 1,230,975  | 771,622    | 499,489    | 1,203,321  | 1,198,875       |
| 負債總額        | 分配前 | 9,123,942     | 7,628,668  | 7,679,999  | 10,431,855 | 11,631,045 | 15,688,638      |
|             | 分配後 | 9,123,942     | 7,652,674  | 7,728,926  | 10,462,252 | 11,688,454 | 註2              |
| 歸屬於母公司業主之權益 |     | 3,419,030     | 3,334,089  | 3,760,558  | 3,867,747  | 4,338,184  | 4,551,791       |
| 股 本         |     | 2,636,343     | 2,400,593  | 2,446,356  | 2,533,121  | 2,562,888  | 2,618,192       |
| 資本公積        |     | (1,166)       | (8,285)    | (4,974)    | (4,538)    | (2,282)    | 2,890           |
| 保留<br>盈餘    | 分配前 | 799,785       | 956,224    | 1,355,955  | 1,317,325  | 1,697,881  | 1,854,206       |
|             | 分配後 | 799,785       | 884,206    | 1,184,710  | 1,274,262  | 1,612,281  | 註2              |
| 其他權益        |     | (15,932)      | (14,443)   | 3,131      | 21,839     | 79,697     | 76,503          |
| 庫藏股票        |     | -             | -          | (39,910)   | -          | -          | -               |
| 非控制權益       |     | 1,229,026     | 623,821    | 625,867    | 631,160    | 738,371    | 738,512         |
| 權益<br>總額    | 分配前 | 4,648,056     | 3,957,910  | 4,386,425  | 4,498,907  | 5,076,555  | 5,290,303       |
|             | 分配後 | 4,648,056     | 3,933,904  | 4,337,498  | 4,468,510  | 5,019,146  | 註2              |

註1：上表財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

註2：尚未召集股東會決議分配。

2. 合併簡明綜合損益表－國際財務報導準則

單位：新台幣千元

| 項 目 \ 年 度               | 最 近 五 年 度 財 務 資 料(註1) |           |           |         |           |                 |
|-------------------------|-----------------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------------|
|                         | 108年                  | 109年      | 110年      | 111年    | 112年      | 113年<br>截至9月30日 |
| 營 業 收 入                 | 4,936,941             | 5,306,536 | 1,528,310 | 547,495 | 2,502,578 | 596,130         |
| 營 業 毛 利                 | 770,542               | 825,949   | 557,512   | 155,353 | 675,179   | 239,508         |
| 營 業 ( 損 ) 益             | 7,225                 | 48,663    | 335,018   | (9,355) | 346,101   | 130,643         |
| 營業外收入及支出                | 397,559               | 68,433    | 155,304   | 183,182 | 184,547   | 193,109         |
| 稅 前 淨 利                 | 404,784               | 117,096   | 490,322   | 173,827 | 530,648   | 323,752         |
| 繼 續 營 業 單 位<br>本 期 淨 利  | 358,792               | 122,004   | 478,035   | 138,148 | 426,866   | 244,852         |
| 停 業 單 位 損 失             | -                     | -         | -         | -       | -         | -               |
| 本 期 淨 利 ( 損 )           | 358,792               | 122,004   | 478,035   | 138,148 | 426,866   | 244,852         |
| 本期其他綜合損益<br>( 稅 後 淨 額 ) | (1,295)               | 2,107     | 9,006     | 19,520  | 57,306    | (2,969)         |
| 本期綜合損益總額                | 357,497               | 124,111   | 487,041   | 157,668 | 484,172   | 241,883         |
| 淨 利 歸 屬 於<br>母 公 司 業 主  | 186,012               | 153,801   | 479,968   | 140,855 | 425,655   | 244,711         |
| 淨利歸屬於非控制<br>權 益         | 172,780               | (31,797)  | (1,933)   | (2,707) | 1,211     | 141             |
| 綜合損益總額歸屬<br>於 母 公 司 業 主 | 185,613               | 154,524   | 488,974   | 160,375 | 482,961   | 241,742         |
| 綜合損益總額歸屬<br>於 非 控 制 權 益 | 171,884               | (30,413)  | (1,933)   | (2,707) | 1,211     | 141             |
| 每 股 盈 餘                 | 0.71                  | 0.60      | 1.89      | 0.55    | 1.67      | 0.94            |

註1：上表財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

(2) 個體簡明資產負債表及損益表資料

1. 個體簡明資產負債表－國際財務報導準則

單位：新台幣千元

| 項<br>目      | 年<br>度 | 最近五年度財務資料(註1) |           |           |           |           |
|-------------|--------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|             |        | 108年          | 109年      | 110年      | 111年      | 112年      |
| 流動資產        |        | 4,810,274     | 5,484,049 | 5,385,527 | 6,625,091 | 6,414,755 |
| 不動產、廠房及設備   |        | 59,542        | 58,547    | 58,964    | 58,608    | 57,978    |
| 無形資產        |        | 1,939         | 5,726     | 4,138     | 2,823     | 2,070     |
| 其他資產        |        | 2,400,866     | 2,251,777 | 2,348,356 | 2,379,755 | 3,464,366 |
| 資產總額        |        | 7,272,621     | 7,800,099 | 7,796,985 | 9,066,277 | 9,939,169 |
| 流動負債        | 分配前    | 2,635,505     | 3,243,708 | 3,314,059 | 4,727,342 | 4,425,113 |
|             | 分配後    | 2,635,505     | 3,267,714 | 3,362,986 | 4,757,739 | 4,482,522 |
| 非流動負債       |        | 1,218,086     | 1,222,302 | 722,368   | 471,188   | 1,175,872 |
| 負債總額        | 分配前    | 3,853,591     | 4,466,010 | 4,036,427 | 5,198,530 | 5,600,985 |
|             | 分配後    | 3,853,591     | 4,490,016 | 4,085,354 | 5,228,927 | 5,658,394 |
| 歸屬於母公司業主之權益 |        | 3,419,030     | 3,334,089 | 3,760,558 | 3,867,747 | 4,338,184 |
| 股本          |        | 2,636,343     | 2,400,593 | 2,446,356 | 2,533,121 | 2,562,888 |
| 資本公積        |        | (1,116)       | (8,285)   | (4,974)   | (4,538)   | (2,282)   |
| 保留盈餘        | 分配前    | 799,785       | 956,224   | 1,355,955 | 1,317,325 | 1,697,881 |
|             | 分配後    | 799,785       | 884,206   | 1,184,710 | 1,274,262 | 1,612,281 |
| 其他權益        |        | (15,932)      | (14,443)  | 3,131     | 21,839    | 79,697    |
| 庫藏股票        |        | -             | -         | (39,910)  | -         | -         |
| 非控制權益       |        | -             | -         | -         | -         | -         |
| 權益總額        | 分配前    | 3,419,030     | 3,334,089 | 3,760,558 | 3,867,747 | 4,338,184 |
|             | 分配後    | 3,419,030     | 3,310,083 | 3,711,631 | 3,837,350 | 4,280,775 |

註1：最近年度財務資料均經會計師查核簽證。

## 2. 個體簡明綜合損益表－國際財務報導準則

單位：新台幣千元

| <div> <div>年度</div> <div>項 目</div> </div> | 最近五年度財務資料(註1) |         |           |          |           |
|-------------------------------------------|---------------|---------|-----------|----------|-----------|
|                                           | 108年          | 109年    | 110年      | 111年     | 112年      |
| 營業收入                                      | 677,334       | 981,824 | 1,443,377 | 442,853  | 2,369,803 |
| 營業毛利                                      | 202,950       | 338,908 | 542,037   | 135,188  | 646,001   |
| 營業(損)益                                    | 31,698        | 167,747 | 332,370   | (10,626) | 333,427   |
| 營業外收入及支出                                  | 193,256       | (3,724) | 159,885   | 187,160  | 212,644   |
| 稅前淨利(損)                                   | 224,954       | 164,023 | 492,255   | 176,534  | 546,071   |
| 繼續營業單位<br>本期淨利(損)                         | 186,012       | 153,801 | 479,968   | 140,855  | 425,655   |
| 停業單位損失                                    | -             | -       | -         | -        | -         |
| 本期淨利(損)                                   | 186,012       | 153,801 | 479,968   | 140,855  | 425,655   |
| 本期其他綜合損益<br>(稅後淨額)                        | (399)         | 723     | 9,006     | 19,520   | 57,306    |
| 本期綜合損益總額                                  | 185,613       | 154,524 | 488,974   | 160,375  | 482,961   |
| 淨利(損)歸屬於<br>母公司業主                         | 186,012       | 153,801 | 479,968   | 140,855  | 425,655   |
| 淨利歸屬於非控制權益                                | -             | -       | -         | -        | -         |
| 綜合損益總額歸屬於母<br>公司業主                        | 185,613       | 154,524 | 488,974   | 160,375  | 482,961   |
| 綜合損益總額歸屬於非<br>控制權益                        | -             | -       | -         | -        | -         |
| 每股盈餘                                      | 0.71          | 0.6     | 1.89      | 0.56     | 1.67      |

註1：最近年度財務資料均經會計師查核簽證。

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

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

### 1.最近五年度簽證會計師及查核意見

| 年度  | 簽證會計師姓名 | 查核意見內容                                |
|-----|---------|---------------------------------------|
| 108 | 郭欣頤、寇惠植 | 無保留結論/意見(強調事項或其他事項)-強調事項－重大會計政策或估計之變動 |
| 109 | 郭欣頤、寇惠植 | 無保留意見                                 |
| 110 | 郭欣頤、寇惠植 | 無保留意見                                 |
| 111 | 郭欣頤、寇惠植 | 無保留意見                                 |
| 112 | 寇惠植、李慈慧 | 無保留意見                                 |



2.最近五年度如有更換會計師之情事者，應列示公司、前任及繼任會計師對更換原因之說明：

本公司委由安侯建業聯合會計師事務所簽證，經民國 112 年 2 月 20 日審計委員會及董事會通過，自民國 112 年第一季財務報表起配合事務所內部業務調整，簽證會計師由原任郭欣頤、寇惠植會計師變更為寇惠植、李慈慧會計師。

#### (四)財務分析

##### 1.合併財務分析－國際財務報導準則

| 年 度 (註 1) |                  | 最近五年度財務分析 (註 1) |          |          |          |           |                        |
|-----------|------------------|-----------------|----------|----------|----------|-----------|------------------------|
|           |                  | 108 年           | 109 年    | 110 年    | 111 年    | 112 年     | 113 年截至 9 月 30 日 (註 3) |
| 財務結構 %    | 負債占資產比率          | 66.25           | 65.84    | 63.65    | 69.87    | 69.62     | 74.78                  |
|           | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 | 878.95          | 8,858.23 | 8,548.37 | 8,240.96 | 10,123.33 | 10,710.16              |
| 償債能力      | 流動比率 (%)         | 153.66          | 159.99   | 152.5    | 134.58   | 136.47    | 128.18                 |
|           | 速動比率 (%)         | 57.25           | 37.17    | 41.59    | 40.04    | 37.21     | 20.16                  |
|           | 利息保障倍數           | 9.35            | 4.44     | 75.57    | 26.05    | 27.87     | 16.64                  |
| 經營能力      | 應收款項週轉率 (次)      | 25.13           | 45.00    | 236.98   | 65.24    | 68.55     | 20.53                  |
|           | 平均收現日數           | 15              | 8        | 2        | 6        | 5         | 18                     |
|           | 存貨週轉率 (次)        | 0.88            | 0.61     | 0.13     | 0.05     | 0.18      | 0.04                   |
|           | 應付款項週轉率 (次)      | 6.56            | 8.69     | 4.05     | 1.49     | 3.18      | 0.27                   |
|           | 平均銷貨日數           | 415             | 598      | 2,808    | 7,300    | 2,028     | 9,125                  |
|           | 不動產、廠房及設備週轉率 (次) | 7.67            | 13.32    | 25.7     | 9.05     | 40.80     | 12.96                  |
|           | 總資產週轉率 (次)       | 0.45            | 0.42     | 0.13     | 0.04     | 0.16      | 0.04                   |
| 獲利能力      | 資產報酬率 (%)        | 3.63            | 1.18     | 4.09     | 1.06     | 2.80      | 1.73                   |
|           | 權益報酬率 (%)        | 8.37            | 2.84     | 11.46    | 3.11     | 8.92      | 6.29                   |
|           | 稅前純益占實收資本比率 (%)  | 15.35           | 4.88     | 20.04    | 6.86     | 20.71     | 16.49                  |
|           | 純益率 (%)          | 7.27            | 2.3      | 31.28    | 25.23    | 17.06     | 41.07                  |
|           | 每股盈餘 (元)         | 0.71            | 0.6      | 1.89     | 0.55     | 1.67      | 0.94                   |
| 現金流量      | 現金流量比率 (%)       | 註 2             | 註 2      | 0.44     | 註 2      | 6.44      | 註 2                    |
|           | 現金流量允當比率 (%)     | 註 2             | 註 2      | 註 2      | 註 2      | 註 2       | 註 2                    |
|           | 現金再投資比率 (%)      | 註 2             | 註 2      | 0.68     | 註 2      | 14.90     | 註 2                    |
| 槓桿度       | 營運槓桿度            | 106.65          | 16.97    | 1.66     | (16.61)  | 1.95      | 1.83                   |
|           | 財務槓桿度            | (0.18)          | 3.32     | 1.02     | 0.57     | 1.06      | 1.18                   |

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

- 1.長期資金占不動產、廠房及設備比率：長期資金增加所致。
- 2.存貨周轉率及平均銷貨日數：銷貨淨額增加所致。
- 3.應付款項週轉率：銷貨成本增加所致。
- 4.不動產、廠房及設備周轉率：銷貨淨額增加所致。
- 5.總資產周轉率：銷貨淨額增加所致。
- 6.資產報酬率(%)及權益報酬率(%)：稅後淨利增加所致。
- 7.稅前純益占實收資本比率及純益率：稅前淨利增加所致。
- 8.純益率及每股盈餘：稅後淨利增加所致。
- 9.營運槓桿度及財務槓桿度：營業淨利增加所致。

註1：上表資料係經會計師查核簽證或核閱。

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

註3：113年第三季財務比率係換算全年度金額為計算基礎。

## 2. 個體財務分析－國際財務報導準則

| 分析項目   |                  | 最近五年度財務分析 |          |          |          |          |
|--------|------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|
|        |                  | 108 年     | 109 年    | 110 年    | 111 年    | 112 年    |
| 財務結構 % | 負債占資產比率          | 52.99     | 57.26    | 51.77    | 57.34    | 56.35    |
|        | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 | 7,787.97  | 7,782.45 | 7,602.82 | 7,403.32 | 9,510.60 |
| 償債能力   | 流動比率(%)          | 182.52    | 169.07   | 162.51   | 140.14   | 144.96   |
|        | 速動比率(%)          | 79.53     | 59.88    | 69.03    | 53.99    | 65.30    |
|        | 利息保障倍數           | 8.98      | 15.30    | 92.28    | 30.48    | 30.73    |
| 經營能力   | 應收款項週轉率(次)       | 189.09    | 註 8      | 25,321.7 | 7,769.35 | 80.70    |
|        | 平均收現日數           | 2         | 註 8      | 1        | 1        | 5        |
|        | 存貨週轉率(次)         | 0.19      | 0.21     | 0.27     | 0.09     | 0.46     |
|        | 應付款項週轉率(次)       | 3.93      | 6.66     | 9.15     | 2.26     | 4.99     |
|        | 平均銷貨日數           | 1,867     | 1,756    | 1,332    | 4,210    | 796      |
|        | 不動產、廠房及設備週轉率(次)  | 11.40     | 16.61    | 24.56    | 7.53     | 40.65    |
|        | 總資產週轉率(次)        | 0.10      | 0.13     | 0.185    | 0.053    | 0.249    |
| 獲利能力   | 資產報酬率(%)         | 3.15      | 2.16     | 6.21     | 1.73     | 4.63     |
|        | 權益報酬率(%)         | 5.49      | 4.55     | 13.53    | 3.69     | 10.37    |
|        | 稅前純益占實收資本比率(%)   | 8.53      | 6.83     | 20.12    | 6.97     | 21.31    |
|        | 純益率(%)           | 27.46     | 15.68    | 33.25    | 31.81    | 17.96    |
|        | 每股盈餘(元)          | 0.71      | 0.60     | 1.89     | 0.56     | 1.67     |
| 現金流量   | 現金流量比率(%)        | 註 2       | 註 2      | 0.13     | 註 2      | 0.27     |
|        | 現金流量允當比率(%)      | 54.85     | 29.86    | 67.78    | 50.51    | 註 2      |
|        | 現金再投資比率(%)       | 註 2       | 註 2      | 10.30    | 註 2      | 24.84    |
| 槓桿度    | 營運槓桿度            | 6.40      | 2.02     | 1.63     | (12.72)  | 1.94     |
|        | 財務槓桿度            | 8.99      | 1.07     | 1.02     | 0.64     | 1.06     |

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

近二年度變動比率超過 20% 說明：

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：長期資金增加所致。
2. 速動比率：流動負債減少所致。
3. 應收帳款週轉率及平均收現日數：銷貨淨額增加所致。
4. 存貨周轉率及平均銷貨日數：銷貨成本增加所致。
5. 應付款項週轉率：銷貨成本增加所致。
6. 不動產、廠房及設備週轉率：銷貨淨額增加所致。
7. 總資產周轉率：銷貨淨額增加所致。
8. 資產報酬率(%)、權益報酬率(%)、及每股盈餘：稅後淨利增加所致。
9. 稅前純益占實收資本比率(%)及純益率：稅前淨利增加所致。
10. 現金流量允當比率：營業活動現金流量增加所致。

註1：上表資料係經會計師查核簽證。

## 計算公式

### 1.財務結構

- (1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。
- (2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／不動產、廠房及設備淨額。

### 2.償債能力

- (1)流動比率＝流動資產／流動負債。
- (2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。
- (3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

### 3.經營能力

- (1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。
- (3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。
- (4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。
- (6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

### 4.獲利能力

- (1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。
- (2)權益報酬率＝稅後損益／平均股東權益淨額。
- (3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。
- (4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。

### 5.現金流量

- (1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。
- (2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度（資本支出＋存貨增加額＋現金股利）。
- (3)現金再投資比率＝（營業活動淨現金流量－現金股利）／（不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金）。

### 6.槓桿度：

- (1)營運槓桿度＝（營業收入淨額－變動營業成本及費用）／營業利益。
- (2)財務槓桿度＝營業利益／（營業利益－利息費用）。

(五)會計項目重大變動說明

比較最近二年度資產負債表及綜合損益表之會計項目，若金額變動達百分之十以上，且金額達當年度資產總額百分之一者，應詳予分析其變動原因。

1.合併財務報告

單位：新台幣千元

| 項目 \ 年度         | 112年度     |        | 111年度     |        | 增減變動        |            | 差異數說明                                              |
|-----------------|-----------|--------|-----------|--------|-------------|------------|----------------------------------------------------|
|                 | 金額        | %(註1)  | 金額        | %(註1)  | 金額          | %(註2)      |                                                    |
| 現金及約當現金         | 1,036,439 | 6.20   | 258,959   | 1.73   | 777,480     | 300.23     | 主係112年度營收成長獲利，致營運產生之現金流入增加所致。                      |
| 其他流動資產          | 398,301   | 2.38   | 1,492,709 | 10.00  | (1,094,408) | (73.32)    | 主係本期信託專戶較同期減少12億元，係心岳結轉及支付工程款。                     |
| 投資性不動產          | 1,401,134 | 8.39   | 663,964   | 4.45   | 737,170     | 111.03     | 投資性不動產較同期增加，主係本期新增東南亞8.7億元，及處分名人賞0.67億元及長虹凌雲0.73億。 |
| 短期借款            | 6,004,648 | 35.94  | 5,273,824 | 35.32  | 730,824     | 13.86      | 係業務需求新增借款7億元。                                      |
| 應付短期票券          | 0         | 0.00   | 326,184   | 2.18   | (326,184)   | (100.00)   | 應付短票較同期減少，主係主係配合營運需求所做之調整。                         |
| 應付票據及帳款(含關係人)   | 801,862   | 4.80   | 347,381   | 2.33   | 454,481     | 130.83     | 應付票據及帳款之差異，主係依工期之時程陸續請款所致。                         |
| 其他應付款(含關係人)     | 382,033   | 2.29   | 112,149   | 0.75   | 269,884     | 240.65     | 估列東南亞投資案應付款項1.9億元。                                 |
| 一年或一營業週期內到期長期負債 | 0         | 0.00   | 699,383   | 4.68   | (699,383)   | (100.00)   | 主係7億公司債於112/11到期續發。                                |
| 應付公司債           | 1,144,157 | 6.85   | 445,834   | 2.99   | 698,323     | 156.63     | 主係7億公司債於112/11到期續發。                                |
| 保留盈餘            | 1,697,881 | 10.16  | 1,317,325 | 8.82   | 380,556     | 28.89      | 主係112年度營運情形良好，獲利增加所致。                              |
| 營業收入            | 2,502,578 | 100.00 | 547,495   | 100.00 | 1,955,083   | 357.10     | 兩期交屋過戶差異，本年心居營收11.9億元及心岳營收11.8億元；去年JADE12 營收4.3億元  |
| 營業成本            | 1,827,399 | 73.02  | 392,142   | 71.62  | 1,435,257   | 366.00     | 詳收入說明，交屋過戶同步結轉相對應成本。                               |
| 營業毛利            | 675,179   | 26.98  | 155,353   | 28.38  | 519,826     | 334.61     | 詳收入及成本變動說明。                                        |
| 營業淨利            | 346,101   | 13.83  | (9,355)   | (1.71) | 355,456     | (3,799.64) | 主係兩期交屋數量差異所致。                                      |

|          |         |       |         |       |         |        |                          |
|----------|---------|-------|---------|-------|---------|--------|--------------------------|
| 稅前淨利(損)  | 530,648 | 21.20 | 173,827 | 31.75 | 356,821 | 205.27 | 主係112年度營收成長，及兩期交屋過戶差異所致。 |
| 本期淨利(損)  | 426,866 | 17.06 | 138,148 | 25.23 | 288,718 | 208.99 |                          |
| 本期綜合損益總額 | 484,172 | 19.35 | 157,668 | 28.80 | 326,504 | 207.08 |                          |

註1：%係指該科目於各相關報表之同型比率。

註2：%係指以前一年度為100%所計算之變動率。

註3：財務資料業經會計師查核簽證。

## 2.個體財務報告

單位：新台幣千元

| 項目 \ 年度         | 112年度     |        | 111年度     |        | 增減變動      |          | 差異數說明                                              |
|-----------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|----------|----------------------------------------------------|
|                 | 金額        | %(註1)  | 金額        | %(註1)  | 金額        | %(註2)    |                                                    |
| 現金及約當現金         | 826,988   | 8.32   | 118,988   | 1.31   | 708,000   | 595.02   | 主係112年度營收成長獲利，致營運產生之現金流入增加所致。                      |
| 存貨              | 3,489,950 | 35.11  | 4,032,687 | 44.48  | (542,737) | (13.46)  | 主係112年度營收成長，致備貨相對增加。                               |
| 其他流動資產          | 278,658   | 2.80   | 734,601   | 8.10   | (455,943) | (62.07)  | 主係本期信託專戶較同期減少5.1億元，係心岳結轉及支付工程款。                    |
| 採用權益法之長期投資      | 2,000,615 | 20.13  | 932,812   | 10.29  | 1,067,803 | 114.47   | 主係本期取得東南亞100%股權6.88億。                              |
| 投資性不動產          | 520,631   | 5.24   | 663,964   | 7.32   | (143,333) | (21.59)  | 本期處分名人賞0.67億元及長虹凌雲0.73億。                           |
| 其他非流動資產         | 590,748   | 5.94   | 488,614   | 5.39   | 102,134   | 20.90    | 本期設質銀行存款增加1.2億元所致                                  |
| 短期借款            | 2,546,827 | 25.62  | 2,200,583 | 24.27  | 346,244   | 15.73    | 主係業務需求新增借款3.5億元。                                   |
| 應付短期票券          | 0         | 0.00   | 326,184   | 3.60   | (326,184) | (100.00) | 應付短票較同期減少，主係主係配合營運需求所做之調整。                         |
| 合約負債-流動         | 955,081   | 9.61   | 1,206,005 | 13.30  | (250,924) | (20.81)  | 依工期之進行收款，本期心月交屋結轉部分款項                              |
| 應付票據及帳款         | 501,072   | 5.04   | 189,909   | 2.09   | 311,163   | 163.85   | 除了因應 112年度營收成長之備料外，主係因 112年底恰逢例假日，故部份貨款提早支付。       |
| 其他應付款           | 356,834   | 3.59   | 72,926    | 0.80   | 283,908   | 389.31   | 主係112年度獲利成長，致應付薪資、員工及董事酬勞增加所致。                     |
| 一年或一營業週期內到期長期負債 | 0         | 0.00   | 699,383   | 7.71   | (699,383) | (100.00) | 主係7億公司債於112/11到期續發。                                |
| 應付公司債           | 1,144,157 | 11.51  | 445,834   | 4.92   | 698,323   | 156.63   | 主係7億公司債於112/11到期續發。                                |
| 保留盈餘            | 1,697,881 | 17.08  | 1,317,325 | 14.53  | 380,556   | 28.89    | 主係本期營運情形良好，獲利增加所致。                                 |
| 營業收入            | 2,369,803 | 100.00 | 442,853   | 100.00 | 1,926,950 | 435.12   | 兩期交屋過戶差異，本年心居營收11.9億元及心岳營收11.8億元；去年JADE12 營收4.3億元。 |
| 營業成本            | 1,723,802 | 72.74  | 307,665   | 69.47  | 1,416,137 | 460.29   | 詳收入說明，交屋過戶同步結轉相對應成本                                |
| 營業毛利            | 646,001   | 27.26  | 135,188   | 30.53  | 510,813   | 377.85   | 詳收入及成本說明。                                          |
| 營業費用            | 312,574   | 13.19  | 145,814   | 32.93  | 166,760   | 114.36   | 詳推銷費用說明。                                           |

|          |         |       |          |        |         |            |                              |
|----------|---------|-------|----------|--------|---------|------------|------------------------------|
| 推銷費用     | 149,786 | 6.32  | 6,434    | 1.45   | 143,352 | 2,228.04   | 差異係遞延費用隨交屋結轉，本年心居/心岳結轉1.32億。 |
| 營業淨利     | 333,427 | 14.07 | (10,626) | (2.40) | 344,053 | (3,237.84) | 主係兩期交屋數量差異所致。                |
| 本期淨利(損)  | 425,655 | 17.96 | 140,855  | 31.81  | 284,800 | 202.19     |                              |
| 本期綜合損益總額 | 482,961 | 20.38 | 160,375  | 36.21  | 322,586 | 201.14     |                              |

註1：%係指該科目於各相關報表之同型比率。

註2：%係指以前一年度為100%所計算之變動率。

註3：財務資料業經會計師查核簽證。



## 二、財務報告應記載事項

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

1. 111 年度合併財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件五。

2. 112 年度合併財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件六。

3. 113 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告：請參閱附件七。

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

1. 111 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件八。

2. 112 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件九。

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

## 三、財務概況及其他重要事項應記載事項

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

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

(三)期後事項：無。

(四)其他：無。

#### 四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項

##### (一)財務狀況分析-國際財務報導準則

單位：新台幣千元

| 項 目 \ 年 度                                             | 111 年度     | 112 年度     | 差異        |         |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|---------|
|                                                       |            |            | 金 額       | %       |
| 流動資產                                                  | 13,366,869 | 14,230,928 | 864,059   | 6.46    |
| 不動產、廠房及設備                                             | 60,653     | 62,034     | 1,381     | 2.28    |
| 無形資產                                                  | 663,964    | 1,401,134  | 737,170   | 111.03  |
| 其他資產                                                  | 3,434      | 2,425      | (1,009)   | (29.38) |
| 資產總額                                                  | 494,112    | 596,940    | 102,828   | 20.81   |
| 流動負債                                                  | 14,930,762 | 16,707,600 | 1,776,838 | 11.90   |
| 非流動負債                                                 | 9,932,366  | 10,427,724 | 495,358   | 4.99    |
| 負債總額                                                  | 499,489    | 1,203,321  | 703,832   | 140.91  |
| 股 本                                                   | 10,431,855 | 11,631,045 | 1,199,190 | 11.50   |
| 資本公積                                                  | 2,533,121  | 2,562,888  | 29,767    | 1.18    |
| 保留盈餘                                                  | (4,538)    | (2,282)    | 2,256     | (49.71) |
| 其他權益                                                  | 1,317,325  | 1,697,881  | 380,556   | 28.89   |
| 庫藏股                                                   | 21,839     | 79,697     | 57,858    | 264.93  |
| 非控制權益                                                 | -          | -          | -         | -       |
| 股東權益總額                                                | 631,160    | 738,371    | 107,211   | 16.99   |
| 1.增減比例變動達 20%以上且變動金額達 10,000 千元分析說明：                  |            |            |           |         |
| (1)投資性不動產：主係新增東南亞 8.7 億元及處分名人賞 0.67 億元及長虹凌雲 0.73 億所致。 |            |            |           |         |
| (2)其他負債：主係7億公司債於112/11到期續發，致應付公司債增加。                  |            |            |           |         |
| (3)保留盈餘：主係112年度營運情形良好，獲利增加所致。                         |            |            |           |         |
| (4)其他權益：主係係評估透過其他綜合損益案公允價質衡量之金融資產之評價差異所致。             |            |            |           |         |
| 2.上述變動對財務業務並無重大影響。                                    |            |            |           |         |
| 3.未來因應計畫：不適用。                                         |            |            |           |         |

## (二)財務績效

### 1.最近二年度經營結果情形分析

單位：新台幣千元

| 項目                                                                        | 年度 | 111年度    |                  | 112年度        |                    | 增減金額        | 變動比例<br>%  |
|---------------------------------------------------------------------------|----|----------|------------------|--------------|--------------------|-------------|------------|
|                                                                           |    | 小計       | 合計               | 小計           | 合計                 |             |            |
| 營業收入總額                                                                    |    | 547,495  |                  | 2,512,288    |                    | 1,964,793   | 358.87     |
| 減：銷貨退回及折讓                                                                 |    | <u>0</u> |                  | <u>9,710</u> |                    | 9,710       | 0.00       |
| 營業收入淨額                                                                    |    |          | 547,495          |              | 2,502,578          | 1,955,083   | 357.10     |
| 營業成本                                                                      |    |          | <u>(392,142)</u> |              | <u>(1,827,399)</u> | (1,435,257) | 366.00     |
| 營業毛利                                                                      |    |          | 155,353          |              | 675,179            | 519,826     | 334.61     |
| 營業費用                                                                      |    |          | <u>(164,708)</u> |              | <u>(329,078)</u>   | (164,370)   | 99.79      |
| 營業淨利(損)                                                                   |    |          | (9,355)          |              | 346,101            | 355,456     | (3,799.64) |
| 營業外收入                                                                     |    |          | 235,852          |              | 211,845            | (24,007)    | (10.18)    |
| 營業外支出                                                                     |    |          | <u>(52,670)</u>  |              | <u>(27,298)</u>    | 25,372      | (48.17)    |
| 繼續營業單位稅前淨利                                                                |    |          | 173,827          |              | 530,648            | 356,821     | 205.27     |
| 減：所得稅利益(費用)                                                               |    |          | <u>(35,679)</u>  |              | <u>(103,782)</u>   | (68,103)    | 190.88     |
| 本期稅後淨利                                                                    |    |          | <u>138,148</u>   |              | <u>426,866</u>     | 288,718     | 208.99     |
| 1.增減比例變動達 20%以上且變動金額達 10,000 千元分析說明：                                      |    |          |                  |              |                    |             |            |
| (1)營業收入：主係兩期交屋過戶差異，本年心居營收 11.9 億元及心岳營收 11.8 億元；去年 JADE12 營收 4.3 億元，致營收增加。 |    |          |                  |              |                    |             |            |
| (2)營業純益：主係兩期交屋數量差異所致。                                                     |    |          |                  |              |                    |             |            |
| (3)稅前純益：詳如前述(1)及(2)。                                                      |    |          |                  |              |                    |             |            |
| 2.上述變動對財務業務並無重大影響。                                                        |    |          |                  |              |                    |             |            |
| 3.未來因應計畫：不適用。                                                             |    |          |                  |              |                    |             |            |

### 2.預期銷售數量及依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

主要業務未來將視國內整體不動產景氣以及市場胃納量從事國內不動產開發。

### (三)現金流量

#### 1.最近年度(112年度)合併現金流量變動之分析說明

單位：新台幣千元

| 期初現金<br>餘額                                                                                                                          | 全年來自營<br>業活動淨現<br>金流量 | 全年來自投<br>資活動淨現<br>金流量 | 全年來自籌<br>資活動淨現<br>金流量 | 匯率變動<br>影響數 | 現金剩餘<br>(不足)數額 | 備註 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|----------------|----|
| 258,959                                                                                                                             | 671,571               | (347,366)             | 455,191               | (1,916)     | 1,036,439      | -  |
| 本期現金流量變動情形分析：<br>1.營業活動：主係本期交屋數增加，故獲利較去年為增，使營業活動淨現金流入。<br>2.投資活動：主係本期取得東南亞100%股權6.88億，使投資活動淨現金流出。<br>3.籌資活動：主係非控制權益增加1億，使融資活動淨現金流入。 |                       |                       |                       |             |                |    |

2.流動性不足之改善計畫：無此情事。

3.未來一年現金流動性分析(個體)：

單位：新台幣千元

| 年初現金餘額(A) | 全年來自營業活動淨現金流量(B) | 全年來自投資活動及籌資活動淨現金流量(C) | 預計現金剩餘(不足)數額(1)+(2)-(3) | 預計現金不足額之補救措施 |         |
|-----------|------------------|-----------------------|-------------------------|--------------|---------|
| 826,988   | (7,266,900)      | 8,575,948             | (15,015,860)            | 投資計畫         | 融資計畫    |
|           |                  |                       |                         | -            | 發行轉換公司債 |

1.未來一年現金流量變動情形分析：

(1)營業活動：主係因建案完工，交屋並收取土地、房屋出售價款，以及購買存貨所致。

(2)投資活動：主係取得及處分透過損益按公允價值衡量之金融資產所致。

(3)籌資活動：預計舉借、償還銀行借款及發放現金股利。

2.預計現金不足額之補救措施及流動性分析：本公司未來一年預估之現金流出主要係因應未來營運所需之支出，除以營運活動現金流入支應外，於現金餘額不足時將以現金增資及發行轉換公司債因應。

#### (四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響

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

2. 預計可能產生效益：無。

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

單位：新台幣千元

| 說明<br>項目       | 112年度認列投資(損)益金額 | 政策                  | 獲利或虧損之主要原因                | 改善計畫                | 未來其他投資計畫 |
|----------------|-----------------|---------------------|---------------------------|---------------------|----------|
| 京捷建設(股)公司      | 1,753           | 不動產建設開發、都市更新整建      | 經營初期業務尚未開拓                | 積極開發投資標的、穩定發展進行中案件。 | 無        |
| 新美齊公寓大廈管理(股)公司 | 7,966           | 透過本公司從事資產租賃、維護、管理服務 | 營收成長；設備、人力成本逐漸增加          | 積極開發物業、資產租賃及管理服務業務。 | 無        |
| 新合達(股)公司       | 77              | 資訊技術服務業             | 經營初期業務尚未開拓                | 透過人工智慧，精準鎖定潛在客戶。    | 無        |
| 齊功建設(股)公司      | (123)           | 不動產買賣租賃、都市更新整建      | 經營初期業務尚未開拓                | 積極開發投資標的、穩定發展進行中案件。 | 無        |
| 東南亞育樂(股)公司     | 21,173          | 不動產租賃               | 經營初期業務積極開拓；透過資產管理團隊建立租賃平台 | 積極開發資產租賃業務。         | 無        |
| 齊城建設(股)公司      | (64)            | 不動產買賣租賃、都市更新整建      | 經營初期業務尚未開拓                | 積極開發投資標的、穩定發展進行中案件。 | 無        |
| 新美齊保全(股)公司     | (1,773)         | 公寓保全業務              | 經營初期業務尚未開拓                | 積極開發公寓保全業務。         | 無        |

(六)其他重要事項：無。

## 伍、特別記載事項

### 一、內部控制制度執行狀況

#### (一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議

| 年度  | 會計師提出之內部控制改進建議 | 目前改善情形 |
|-----|----------------|--------|
| 110 | 無              | -      |
| 111 | 無              | -      |
| 112 | 無              | -      |

#### (二)最近三年度內部稽核發現重大缺失之改善情形：無。

#### (三)內部控制聲明書：請參閱本公開說明書附件十。

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

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

### 三、證券承銷商評估總結意見：請參閱本公開說明書附件十一。

### 四、律師法律意見書：請參閱本公開說明書附件十二。

### 五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

### 六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金管會通知應自行改進事項之改進情形，本公司依金管證發字第 1010059977 號辦理說明如下：

#### (一)台北市信義區祥和段開發案(以下稱 Jade12)

#### Jade12各年度銷售情形

單位：新台幣千元

|      | 109年以前     | 110年       | 111年      | 合計        |
|------|------------|------------|-----------|-----------|
| 營業收入 | 1,141,327  | 752,297    | 425,261   | 2,318,886 |
| 營業成本 | 764,659    | 485,012    | 304,916   | 1,554,587 |
| 營業毛利 | 376,668    | 267,285    | 120,346   | 764,300   |
| 營業費用 | 84,755,214 | 12,366,225 | 1,902,713 | 99,024    |
| 營業利益 | 291,913    | 254,919    | 118,443   | 665,276   |

#### Jade12 預估獲利達成情形

單位：新台幣千元

|        | 原預估獲利     | 截至 113 年第二季 | 達成率% |
|--------|-----------|-------------|------|
| 營業收入   | 2,165,356 | 2,318,886   | 107% |
| 營業成本   | 1,329,521 | 1,554,587   | 117% |
| 營業毛利   | 835,835   | 764,300     | 91%  |
| 營業費用合計 | 189,578   | 99,024      | 52%  |
| 營業利益   | 646,257   | 665,276     | 103% |

本公司原預計 Jade12 於 104 年完工並逐步進行銷售，惟因房地產市場波動及營建工程面臨勞動力與材料短缺的不利影響，導致工程進度稍有延遲，後於 106 年取得使用執照，並自 107 年開始陸續交屋、銷售，主要營收集集中於 109 年度。該案銷售比率已達 100%，整體銷售情況尚屬良好。

(二) 台北市中正區臨沂段開發案(以下稱 Park259)

Park259 各年度銷售情形

單位：新台幣千元

|      | 109 年以前   | 110 年   | 合計        |
|------|-----------|---------|-----------|
| 營業收入 | 3,210,113 | 169,335 | 3,379,448 |
| 營業成本 | 2,156,355 | 108,718 | 2,265,073 |
| 營業毛利 | 1,053,758 | 60,617  | 1,114,375 |
| 營業費用 | 202,712   | 8,716   | 211,429   |
| 營業利益 | 851,046   | 51,901  | 902,946   |

Park259 預估獲利達成情形

單位：新台幣千元

|        | 原預估獲利     | 截至 113 年第二季 | 達成率% |
|--------|-----------|-------------|------|
| 營業收入   | 3,564,278 | 3,379,448   | 95%  |
| 營業成本   | 2,154,090 | 2,265,073   | 105% |
| 營業毛利   | 1,437,607 | 1,114,375   | 78%  |
| 營業費用合計 | 362,800   | 211,429     | 58%  |
| 營業利益   | 1,074,807 | 902,946     | 84%  |

本公司原預計 Park259 於 104 年完工後逐步進行銷售，惟因房地產市場波動及營建工程面臨勞動力與材料短缺的不利影響，實際於 107 年取得使用執照並陸續交屋、銷售，主要營收集集中於 107 年度。截至目前，尚有 5 戶未售出，其中 2 戶為店面，現已出租，同時並委託仲介公司協助銷售；另外 3 戶位於 12 樓高樓層，亦委託仲介公司銷售中。該案整體銷售比率已超過 97%，銷售狀況尚屬良好。

七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項，本公司依金管會證發字第 1130361145 號及 11303411451 號辦理說明如下：

(一)113 年及 114 年現金收支預測表編列「購置營建用地」合計 94.62 億之資金來源、開發計畫及預計效益

本公司 113 年及 114 年編列之購買營建用地金額、資金來源及項目明細列示如下表，本公司購買該等營建用地主係因隨近年建案逐漸推案銷售，在手營建用地隨之減少，故本公司需購入營建用地以維持公司營運發展，本公司 113 年及 114 年已購入或預計購入之營建用地中，除「台中溝背段」已有初步規劃外，其餘土地尚在規劃中，故尚無開發計畫評估及預計可產生之效益。

(1)已有初步規劃

單位：新臺幣千元

| 建案名稱            | 資金狀況 |        | 113 年<br>1~9 月 | 113 年<br>10~12 月 | 114 年度  | 115 年度<br>~118 年度 | 119 年度    | 合計        |
|-----------------|------|--------|----------------|------------------|---------|-------------------|-----------|-----------|
| 台中溝背段<br>(自地委建) | 投入成本 | 土地款    | 275,980        | 1,103,920        | 440,000 | -                 | -         | 1,819,900 |
|                 |      | 營建工程款  | -              | -                | -       | -                 | -         | -         |
|                 |      | 營建費用   | -              | -                | -       | -                 | -         | -         |
|                 |      | 管銷費用   | -              | -                | -       | -                 | -         | -         |
|                 |      | 小計     | 275,980        | 1,103,920        | 440,000 | -                 | -         | 1,819,900 |
|                 | 資金來源 | 累計工程進度 | -              | -                | -       | -                 | -         | -         |
|                 |      | 自有資金   | 275,980        | 558,920          | 41,000  | -                 | -         | 875,900   |
|                 |      | 土地建築融資 | -              | 545,000          | 399,000 | -                 | -         | 944,000   |
|                 |      | 營運周轉借款 | -              | -                | -       | -                 | -         | -         |
|                 |      | 小計     | 275,980        | 1,103,920        | 440,000 | -                 | -         | 1,819,900 |
|                 | 預估損益 | 收入     | -              | -                | -       | -                 | 5,679,000 | 5,679,000 |

(2)規劃中

單位：新臺幣千元

| 建案名稱  | 資金狀況 |        | 113 年<br>1~9 月 | 113 年<br>10~12 月 | 114 年度  | 合計        |
|-------|------|--------|----------------|------------------|---------|-----------|
| 新店寶元段 | 投入成本 | 土地款    | 332,420        | 1,950,210        | 440,000 | 2,722,630 |
|       |      | 營建工程款  | -              | -                | -       | -         |
|       |      | 營建費用   | -              | -                | -       | -         |
|       |      | 管銷費用   | -              | -                | -       | -         |
|       |      | 小計     | 332,420        | 1,950,210        | 440,000 | 2,722,630 |
|       | 資金來源 | 累計工程進度 | -              | -                | -       | -         |
|       |      | 自有資金   | 332,420        | 80,000           | 76,000  | 488,420   |
|       |      | 土地建築融資 | -              | 1,870,210        | 364,000 | 2,234,210 |
| 台中惠仁段 | 投入成本 | 營運周轉借款 | -              | -                | -       | -         |
|       |      | 小計     | 332,420        | 1,950,210        | 440,000 | 2,722,630 |
|       | 資金來源 | 土地款    | 362,842        | 3,520,608        | -       | 3,883,450 |
|       |      | 營建工程款  | -              | -                | -       | -         |
|       |      | 營建費用   | -              | -                | -       | -         |
|       |      | 管銷費用   | -              | -                | -       | -         |
|       |      | 小計     | 362,842        | 3,520,608        | -       | 3,883,450 |
|       | 資金來源 | 累計工程進度 | -              | -                | -       | -         |
|       |      | 自有資金   | 362,842        | 802,608          | -       | 1,165,450 |
|       |      | 土地建築融資 | -              | 2,718,000        | -       | 2,718,000 |
|       |      | 營運周轉借款 | -              | -                | -       | -         |
|       |      | 小計     | 362,842        | 3,520,608        | -       | 3,883,450 |



| 建案名稱  | 資金狀況 |        | 113 年<br>1~9 月 | 113 年<br>10~12 月 | 114 年度  | 合計        |
|-------|------|--------|----------------|------------------|---------|-----------|
| 三重頂崁段 | 投入成本 | 土地款    | 830,000        | -                | 206,000 | 1,036,000 |
|       |      | 營建工程款  | -              | -                | -       | -         |
|       |      | 營建費用   | -              | -                | -       | -         |
|       |      | 管銷費用   | -              | -                | -       | -         |
|       |      | 小計     | 830,000        | -                | 206,000 | 1,036,000 |
|       |      | 累計工程進度 | -              | -                | -       | -         |
|       | 資金來源 | 自有資金   | 133,500        | -                | 206,000 | 339,500   |
|       |      | 土地建築融資 | 696,500        | -                | -       | 696,500   |
|       |      | 營運周轉借款 | -              | -                | -       | -         |
|       |      | 小計     | 830,000        | -                | 206,000 | 1,036,000 |

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

九、最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

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

十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：請參閱本公開說明書附件十三。

十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：請參閱附件十四。

十三、其他必要補充說明事項：

1. 依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第三十六條規定，相關人員出具不得受理競拍對象之聲明書：請參閱附件十四。
2. 承銷商出具「承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金」之承諾書，請參閱附件十八。

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

## 十五、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載事項

### (一)董事會運作情形

112 年度董事會開會 7 次及 113 年截至公開說明書刊印日止董事會開會 7 次，本公司董事會開會次數合計 14 次(A)，董事(含獨立董事)出席情形如下：出席情形如下：：

| 職稱   | 姓名  | 實際出(列)席次數(B) | 委託出席次數 | 實際出(列)席率(B/A) | 備 註                        |
|------|-----|--------------|--------|---------------|----------------------------|
| 董事長  | 林傳捷 | 14           | 0      | 100%          | 高美投資有限公司代表人連任；112年5月31日改選  |
| 董 事  | 林傳凱 | 12           | 2      | 86%           | 高輔投資(股)公司代表人連任；112年5月31日改選 |
| 董 事  | 許張義 | 14           | 0      | 100%          | 連任112年5月31日改選              |
| 董 事  | 許智明 | 13           | 1      | 93%           | 連任112年5月31日改選              |
| 獨立董事 | 陳修乾 | 12           | 2      | 86%           | 連任112年5月31日改選              |
| 獨立董事 | 趙 晟 | 14           | 0      | 100%          | 連任112年5月31日改選              |
| 獨立董事 | 朱孔晟 | 13           | 1      | 93%           | 連任112年5月31日改選              |

#### 其他應記載事項：

- 董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：
  - (1)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：本公司已設置審計委員會，不適用證券交易法第 14 條之 3 規定，相關資料請參閱本公開說明書「審計委員會運作情形」。
  - (2)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。
- 董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：
  - (1)第十五屆第二十次董事會，討論「內部經理人 111 年度年終獎金發放案」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。
  - (2)第十五屆第二十二次董事會，討論「員工及董事酬勞分派案」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。
  - (3)第十五屆第二十三次董事會，討論「內部經理人業務獎金分配案」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。
  - (4)第十六屆第二次董事會，討論「擬分配 111 年度董事酬勞及員工酬勞予內部經理人」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。

- (5) 第十六屆第三次董事會，討論「新美齊畫世代內部經理人業務獎金分配案」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。
- (6) 第十六屆第三次董事會，討論「台中 14 期案內部經理人土地開發獎金分配案」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。

3. 上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列董事會評鑑執行情形：

| 評估週期       | 評估期間                    | 評估範圍                   | 評估方式                                                                                                                               | 評估內容                                                                                                     |
|------------|-------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 每年<br>執行一次 | 112年1月1日至<br>112年12月31日 | 整體董事會                  | 評估之方式包括董事會績效考核自評、董事成員(自我或同儕)考核自評、功能性委員會績效考核自評，每項考核項目(指標)之核分標準為「極優(非常同意)、優(同意)、中(普通)、差(不同意)、極差(非常不同意)」5種等級。本公司112年董事會績效評估結果揭露於企業網站。 | 董事會績效考核自評面向：<br>1.對公司營運之參與程度。<br>2.提升董事會決策品質。<br>3.董事會組成與結構。<br>4.董事的選任及持續進修。<br>5.內部控制。                 |
|            |                         | 個別董事成員                 |                                                                                                                                    | 董事成員績效考核自評面向：<br>1.公司目標與任務之掌握。<br>2.董事職責認知。<br>3.對公司營運之參與程度。<br>4.內部關係經營與溝通。<br>5.董事之專業及持續進修。<br>6.內部控制。 |
|            |                         | 功能性委員會(包括審計委員會、薪酬委員會、) |                                                                                                                                    | 各功能性委員會績效考核自評面向：<br>1.對公司營運之參與程度。<br>2.功能性委員會職責認知。<br>3.提升功能性委員會決策品質。<br>4.功能性委員會組成及成員選任。<br>5.內部控制。     |

4. 當年度及最近年度加強董事會職能之目標與執行情形評估：

- (1)本公司已訂定「董事會議事規則」並確實遵行運作，亦為全體董事(含獨立董事)投保責任險，並依規定揭露於公開資訊觀測站。本公司除定期於公開資訊觀測站揭露董事(含獨立董事)出席狀況及進修情形予投資大眾，使資訊揭露達到即時及透明化，在未來年度，將積極配合法令規定需求，加強董事會之職能。
- (2)本公司設立薪資報酬委員會、審計委員會及永續發展委員會，以協助董事會履行其監督職責。本公司審計委員會平均每季召開一次，運作皆依法令及其組織規程辦理，議事內容包括審閱財務報告、評估內部控制制度有效性、內部稽核業務執行情形、委任簽證會計師、會計師獨立性評估等。
- (3)本公司董事會7席董事(含3席獨立董事)，董事會成員背景皆符合公司發展之需求，除每季召開董事會外，亦向董事會成員提供有關公司營運的相關資訊，確保各董

事獲得充分的資料，以便監督公司營運狀況及策略執行進展。

## (二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

### 1.審計委員會運作情形

112 年度審計委員會開會 7 次及 113 年截至公開說明書刊印日止開會 7 次，開會次數合計 14 次，獨立董事出席情形如下：

| 職稱   | 姓名  | 實際出(列)席次數(B) | 委託出席次數 | 實際出(列)席率(B/A) | 備 註              |
|------|-----|--------------|--------|---------------|------------------|
| 獨立董事 | 陳修乾 | 12           | 2      | 86%           | 112 年 5 月 31 日新任 |
| 獨立董事 | 趙 晟 | 14           | 0      | 100%          | 112 年 5 月 31 日新任 |
| 獨立董事 | 朱孔晟 | 13           | 1      | 93%           | 112 年 5 月 31 日新任 |

### 其他應記載事項：

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

### ■ 證券交易法第 14 條之 5 所列事項：

| 審計委員會日期   | 議案內容                                     | 審計委員決議結果意見及公司對審計委員會意見之處理 |
|-----------|------------------------------------------|--------------------------|
| 112.01.10 | 2.內部經理人 111 年度年終獎金發放案。                   | 所有出席審計委員<br>無異議照案通過      |
|           | 3.修訂本公司「公司章程」案。                          |                          |
|           | 4.修訂本公司「董事選任程序」案。                        |                          |
|           | 5.修訂本公司「董事進修推行要點」案。                      |                          |
|           | 6.修訂本公司「申請暫停及恢復交易作業程序」案。                 |                          |
|           | 7.本公司擬開發台中市 14 期仁平段 172 、 177 地號等 2 筆基地。 |                          |
|           | 8.授權董事長額度內購置營業用不動產及合建開發個案之投資明細。          |                          |
|           | 10.本公司會計主管李光世升任財務長乙案。                    |                          |
| 112.02.20 | 2.民國 111 年度內部控制制度聲明書。                    | 所有出席審計委員<br>無異議照案通過      |
|           | 4.修訂本公司「公司治理守則」案。                        |                          |
|           | 6.本公司公司治理主管異動。                           |                          |
|           | 7.本公司更換簽證會計師。                            |                          |
| 112.03.14 | 1.本公司民國 111 年度營業報告書，提請討論。                | 所有出席審計委員<br>無異議照案通過      |
|           | 2.本公司民國 112 年度營業計畫。                      |                          |
|           | 4.本公司民國 111 年度盈餘分配案。                     |                          |
|           | 5.本公司擬以盈餘轉增資發行新股案。                       |                          |
|           | 6.訂定本公司限制型員工權利新股收回減資基準日。                 |                          |

| 審計委員會日期   | 議案內容                                                | 審計委員決議結果意見及公司對審計委員會意見之處理 |
|-----------|-----------------------------------------------------|--------------------------|
| 113.05.09 | 1.本公司民國 112 年度第一季合併財務報表。                            | 所有出席審計委員無異議照案通過          |
|           | 4.授權董事長額度內購置營業用不動產及合建開發個案之額度變更。                     |                          |
| 112.08.08 | 1.本公司民國 112 年度第二季合併財務報表。                            | 所有出席審計委員無異議照案通過          |
|           | 2.訂定本公司餘盈轉增資發行新股及現金股利基準日等相關事宜。                      |                          |
|           | 3.本公司擬發行 112 年度第一次有擔保普通公司債案。                        |                          |
|           | 4.授權董事長額度內購置營業用不動產及合建開發個案之額度變更。                     |                          |
|           | 6.本公司因中正區城中段開發案擬向合作金庫銀行展延土地及建築融資額度。                 |                          |
| 112.11.14 | 3.擬訂本公司民國 113 年『年度稽核計畫』案。                           | 所有出席審計委員無異議照案通過          |
|           | 4.授權董事長額度內購置營業用不動產及合建開發個案之投資明細。                     |                          |
| 113.01.23 | 1.為落實公司治理及提升董事會功能，本公司依據「董事會績效評估辦法」進行 112 年度董事會績效評估。 | 所有出席審計委員無異議照案通過          |
|           | 4.修訂本公司「關係企業相互間財務業務相關作業規範」案。                        |                          |
|           | 5.授權董事長額度內購置營業用不動產及合建開發個案之投資明細。                     |                          |
| 113.02.27 | 2.民國 112 年度內部控制制度聲明書。                               | 所有出席審計委員無異議照案通過          |
| 113.03.12 | 1.本公司民國 112 年度營業報告書。                                | 所有出席審計委員無異議照案通過          |
|           | 2.本公司民國 113 年度營業計畫。                                 |                          |
|           | 4.擬發行限制員工權利新股予員工案。                                  |                          |
|           | 6.本公司民國 112 年度盈餘分配案。                                |                          |
|           | 7.本公司擬以盈餘轉增資發行新股案。                                  |                          |

■ 除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無。

(2) 獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無獨立董事有利害關係議案需迴避情形。

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

A. 獨立董事與內部稽核主管溝通情形：

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

稽核之風險管控。

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

(C) 主要溝通內容摘錄如下：

| 日期                 | 出席人員                                           | 溝通內容                           | 溝通情形                                                            |
|--------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 112/02/20<br>審計委員會 | 獨立董事:陳修乾、<br>獨立董事:趙晟、<br>獨立董事:朱孔晟、<br>稽核主管:張再慶 | 111年稽核計畫執行情形<br>111年內部控制制度聲明書。 | 內部稽核並未發現有影響內部控制制度之設計及執行有效性之重大情事。<br>本公司獨立董事對於稽核業務執行情形及成效，無反對意見。 |
| 112/05/09<br>審計委員會 | 獨立董事:陳修乾、<br>獨立董事:趙晟、<br>獨立董事:朱孔晟<br>稽核主管:張再慶  | 至112年4月稽核計畫執行情形。               |                                                                 |
| 112/08/08審<br>計委員會 | 獨立董事:趙晟、<br>獨立董事:朱孔晟<br>稽核主管:張再慶               | 至112年7月稽核計畫執行情形。               |                                                                 |
| 112/11/14審<br>計委員會 | 獨立董事:陳修乾、<br>獨立董事:趙晟、<br>獨立董事:朱孔晟<br>稽核主管:張再慶  | 至112年10月稽核計畫執行情形。<br>113年稽核計畫。 |                                                                 |

B. 獨立董事與會計師溝通情形：

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

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

(C) 3、主要溝通內容摘錄如下：

| 日期                 | 出席人員                                          | 項目      | 溝通內容                    | 公司回應及溝通結果                          |
|--------------------|-----------------------------------------------|---------|-------------------------|------------------------------------|
| 112.02.20<br>審計委員會 | 獨立董事:朱孔晟、<br>獨立董事:陳修乾、<br>獨立董事:趙晟、<br>會計師:郭欣頤 | 111年度財報 | 111年度合併財務報告查核結果。        | 知悉瞭解111年度調整項目，並針對部分會計政策適用問題進行討論及溝通 |
|                    |                                               | 查核調整差異  | 111年度合併財務報告查核調整項目。      | 公司配合項目內容討論及溝通                      |
|                    |                                               | 重大交易    | 111年度個別項目重大交易合併財務報告之影響。 | 公司配合項目內容討論及溝通                      |
|                    |                                               | 重大關係人交易 | 111年度個別項目重大交易對合併財務報告    | 公司配合項目內容討論及溝通                      |

|                    |                                  |           |                   |                    |
|--------------------|----------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|
|                    |                                  |           | 之影響。              |                    |
| 112.08.08<br>審計委員會 | 獨立董事:朱孔晟、<br>獨立董事:趙晟、<br>會計師:寇惠植 | 112年第2季財報 | 112年第2季合併財務報核閱結果。 | 知悉瞭解112年第2季核閱調整項目。 |
|                    |                                  | 核閱發現      | 各項目均無發現異常。        | 公司配合項目內容討論及溝通      |
|                    |                                  | 重要法規更新    | 國際永續揭露準則之介紹。      | 公司配合項目內容討論及溝通      |
|                    |                                  | 關鍵查核事項    | 關鍵查核事項說明          | 公司配合項目內容討論及溝通      |

## 2.監察人參與董事會運作情形

本公司已設立審計委員會取代監察人之職能，故不適用。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

| 評估項目                                     | 運作情形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                        | 與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因 |
|------------------------------------------|------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                          | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |
| 一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？     | V    |   | 本公司為建立良好之公司治理制度、健全監督功能及強化管理機能，參照「上市上櫃公司治理實務守則」，訂定「公司治理守則」並揭露於資訊觀測站及企業網站。                                                                                                                                                                                               | 符合                   |
| 二、公司股權結構及股東權益                            |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |
| (一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？ | V    |   | (一)本公司已設有股務單位、專責發言人及電子郵件信箱，依公司內部作業程序處理股東建議或糾紛等問題。並於企業網站提供申訴、檢舉與提議功能。 <a href="https://www.jean.com.tw/tw/invest-stackholder-contact">https://www.jean.com.tw/tw/invest-stackholder-contact</a>                                                                         | (一)符合                |
| (二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？       | V    |   | (二)本公司已設有股務單位並透過股務代理機構，能隨時掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單。且與主要股東保持密切聯繫，並依規定揭露主要股東及主要股東之最終控制者之持股情形。                                                                                                                                                                          | (二)符合                |
| (三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？           | V    |   | (三)本公司關係企業的資產財務及會計皆獨立運作，設有稽核人員獨立審查；另本公司根據如「對子公司之監督與管理程序」、「背書保證作業程序」、「資金貸與他人作業程序」及「取得或處分資產處理程序」等內部相關辦法建立適當風險控管機制及防火牆並訂定「關係企業相互間財務業務相關規範」等相關管理作業規範及內控作業依據，以利遵循及監理。                                                                                                       | (三)符合                |
| (四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？   | V    |   | (四)本公司已訂定「道德行為準則」、「內部重大資訊處理及防範內線交易作業程序」、「人事規章及員工行為準則」以利遵循並公佈於企業網站，及定期向內部人進行教育宣導。以規範本公司董事、經理人及所有員工迴避與其職務有關之利益衝突、以及基於職業或控制關係而知悉未公開資訊洩露他人，以防止可能涉及內線交易之行為。為落實股東資訊對等，本公司董事會修訂「公司治理實務守則」增訂本公司內部人不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前五日之封閉期間交易其股票之相關規範，以更進一步避免公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券之情況。 | (四)符合                |



| 評估項目                                       | 運作情形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因 |
|--------------------------------------------|------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                            | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |
|                                            |      |   | <p>112年度執行情形如下：</p> <p>針對董事進行教育宣導，並對全公司員工(包含經理人)發出「誠信經營、防範內線交易暨內部重大資訊」教育宣導信函，內容包含誠信經營之重要性、涉及內線交易範圍與構成要件、違反之法律責任、內部重大資訊之規範及實例說明等，並將簡報檔案寄送給經理人及全體員工。</p> <p>112年度之「誠信經營暨防範內線交易」推動情形，於113年1月23日報告董事會。</p> <p>112年對董事、經理人及受僱人共計160人次，累計80小時教育宣導。課程內包括：防範內線交易之重要性、內線交易構成要件、法令更新、違反之法律責任等。</p> <p>本公司於每年宣導禁止內線交易之課程中提醒董事不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前十五日之封閉期間交易其股票。</p> |                      |
| 三、董事會之組成及職責                                |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |
| (一)董事會是否就成員組成擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？          | V    |   | <p>(一)本公司訂定之多元化政策及多元化政策之具體管理目標與達成情形如下：</p> <p>1.多元化政策<br/>依據本公司「董事選任程序」選任董事會成員其整體應具備之能力如下：(1)營運判斷能力、(2)會計及財務分析能力、(3)經營管理能力、(4)危機處理能力、(5)產業知識、(6)國際市場觀、(7)領導能力、(8)決策能力。</p> <p>2.多元化政策之具體管理目標與達成情形<br/>(1)具營建業背景之董事至少兩席:達成。本公司董事之產業經驗目前電子業3位、營建業2位、其他2位。<br/>(2)兼任公司經理人之董事不逾董事席次三分之一：達成。<br/>(3)董事間不超過二人具有配偶或二親等以內之親屬關係：達成。</p>                                 | (一)符合                |
| (二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？ | V    |   | (二)本公司目前設置薪資報酬委員會及審計委員會，且為落實公司治理成立永續發展委員會。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (二)符合                |
| (三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，      | V    |   | (三)為落實公司治理並提升董事會的功能，清晰定義績效目標，以提升運作效率，本公司已訂定「董事會績效評估辦法」，每年評估一                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | (三)符合                |

| 評估項目                                 | 運作情形 |   | 與上市上櫃公司治理實務<br>守則差異情形及原因                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------|------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | 是    | 否 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？ |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| (四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？                 | V    |   | <p>次，董事會評估之範圍，包括整體董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。</p> <p>整體董事會績效評估之衡量項目含括下列面向：</p> <p>(1)對公司營運之參與程度。</p> <p>(2)提升董事會決策品質。</p> <p>(3)董事會組成與結構。</p> <p>(4)董事的選任及持續進修。</p> <p>(5)內部控制。</p> <p>董事成員績效評估之衡量項目含括下列面向：</p> <p>(1)公司目標與任務之掌握。</p> <p>(2)董事職責認知。</p> <p>(3)對公司營運之參與程度。</p> <p>(4)內部關係經營與溝通。</p> <p>(5)董事之專業及持續進修。</p> <p>(6)內部控制。</p> <p>功能性委員會(包括審計委員會、薪酬委員會)績效評估之衡量項目含括下列面向：</p> <p>(1)對公司營運之參與程度。</p> <p>(2)功能性委員會職責認知。</p> <p>(3)提升功能性委員會決策品質。</p> <p>(4)功能性委員會組成及成員選任。</p> <p>(5)內部控制。</p> <p>由董事會議事事務單位收集董事會各指標活動之實際執行情形檢討改進，提送管理部，管理部記錄評估結果呈予薪酬委員會及董事會報告。本公司於113年1月完成董事會及功能性委員會之自評績效評估，並已提報於113年1月23日召開之董事會討論無異議通過，個別委員會之評估結果如下：</p> <p>董事會評估結果介於「優」等級與「極優」等級之間，尚屬良好，無重大之改善項目。</p> <p>審計委員會評估結果介於「優」等級與「極優」等級之間，尚屬良好，無重大之改善項目。</p> <p>薪資報酬委員會評估結果介於「優」等級與「極優」等級之間，尚</p> |

| 評估項目                                                                                                                   | 運作情形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                                                                                        | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |
|                                                                                                                        |      |   | <p>屬良好，無重大之改善項目。</p> <p>(四)本公司選擇專業、負責且具獨立性之簽證會計師，定期對本公司之財務狀況及內部控制實施查核。本公司針對會計師於查核過程中適時發現及揭露之異常或缺失事項，及所提具體改善或防弊意見，已確實檢討改進，並建立獨立董事、內部稽核與簽證會計師之溝通機制。</p> <p>本公司定期每年評估聘任會計師之獨立性及適任性，評估之指標及標準包含；委任簽證會計師出具超然獨立之聲明書，本公司無連續七年未更換會計師，會計師無受有處分或有損及獨立性之情事等，將評估結果提報董事會討論。</p> <p>本公司針對簽證會計師之審計品質指標（AQI）評估如下表一。</p>                                                                                                                                                                                                                    |                      |
| 四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？ | V    |   | <p>本公司設置公司治理單位包括董事會、審計委員會、薪酬委員會、永續發展委員會以及公司各部門最高階主管，並由董事會指派總經理兼任公司治理主管，負責推動公司治理相關事務。</p> <p>前項公司治理相關事務之職權範圍、當年度業務執行重點及進修情形如下列內容：</p> <p>一、公司治理主管設置</p> <p>本公司於 112 年 02 月 20 日經董事會決議通過，指定公司治理主管由財務長李光世兼任。</p> <p>二、公司治理主管主要職責</p> <p>(一)依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。</p> <p>(二)製作董事會及股東會議事錄。</p> <p>(三)協助董事就任及持續進修。</p> <p>(四)提供董事執行業務所需之資料。</p> <p>(五)協助董事遵循法令。</p> <p>(六)其他依公司章程或契約所訂定之事項等。</p> <p>三、112 年業務執行情形</p> <p>(一)協助董事執行業務、提供所需資料及安排董事進修：</p> <p>1. 對公司經營及公司治理相關之最新法令規章修訂發展並定期更新。</p> <p>2. 提供董事所需之公司資訊，維持董事與各業務主管溝</p> | 符合                   |

| 評估項目                                                                            | 運作情形                       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因 |                  |           |   |          |               |           |   |          |                            |           |   |          |                            |           |   |          |             |           |   |          |           |           |   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------|------------------|-----------|---|----------|---------------|-----------|---|----------|----------------------------|-----------|---|----------|----------------------------|-----------|---|----------|-------------|-----------|---|----------|-----------|-----------|---|--|
|                                                                                 | 是                          | 否         | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                      |                  |           |   |          |               |           |   |          |                            |           |   |          |                            |           |   |          |             |           |   |          |           |           |   |  |
|                                                                                 |                            |           | <p>通、交流順暢，檢視相關資訊機密等級。</p> <p>3. 協助安排相關會議獨立董事與內部稽核主管及簽證會計師瞭解公司財務業務。</p> <p>4. 協助董事擬定年度進修計畫及安排課程。</p> <p>(二)協助董事會及股東會議事程序及決議法遵事宜：</p> <p>1. 向董事會、獨立董事、審計委員會報告公司之公司治理運作狀況，確認公司股東會及董事會召開是否符合相關法律及公司治理守則規範。</p> <p>2. 協助且提醒董事於執行業務或做成董事會正式決議時應遵守之法規。</p> <p>(三)擬訂董事會議程於七日前通知董事，召集會議並提供會議資料，議題如需利益迴避予以事前提醒，並於會後二十天內完成董事會議事錄。</p> <p>(四)依法辦理股東會日期事前登記、法定期限內製作開會通知、議事手冊、議事錄並於修訂章程或董事改選辦理變更登記事務。</p> <p>(五)已執行其他依公司章程或契約所訂定之事項。</p> <p>四、112年公司治理主管進修時數</p> <table><tr><td>中華會計研究發展基金會</td><td>「租稅犯罪」之法律責任及案例解析</td><td>112/06/02</td><td>3</td></tr><tr><td>中華公司治理協會</td><td>企業財務報表舞弊與案例探討</td><td>112/08/25</td><td>3</td></tr><tr><td>中華公司治理協會</td><td>揭開公司治理幕後推手之神秘面紗：公司治理人員運作實務</td><td>112/11/24</td><td>3</td></tr><tr><td>中華公司治理協會</td><td>董事會議怎麼議?上市櫃董事會議事運作常見缺失實務分享</td><td>112/12/09</td><td>3</td></tr><tr><td>台灣專案管理學會</td><td>企業永續發展與精實生產</td><td>112/10/06</td><td>3</td></tr><tr><td>台灣專案管理學會</td><td>洗錢防制及打擊資恐</td><td>112/11/17</td><td>3</td></tr></table> |  | 中華會計研究發展基金會          | 「租稅犯罪」之法律責任及案例解析 | 112/06/02 | 3 | 中華公司治理協會 | 企業財務報表舞弊與案例探討 | 112/08/25 | 3 | 中華公司治理協會 | 揭開公司治理幕後推手之神秘面紗：公司治理人員運作實務 | 112/11/24 | 3 | 中華公司治理協會 | 董事會議怎麼議?上市櫃董事會議事運作常見缺失實務分享 | 112/12/09 | 3 | 台灣專案管理學會 | 企業永續發展與精實生產 | 112/10/06 | 3 | 台灣專案管理學會 | 洗錢防制及打擊資恐 | 112/11/17 | 3 |  |
| 中華會計研究發展基金會                                                                     | 「租稅犯罪」之法律責任及案例解析           | 112/06/02 | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                      |                  |           |   |          |               |           |   |          |                            |           |   |          |                            |           |   |          |             |           |   |          |           |           |   |  |
| 中華公司治理協會                                                                        | 企業財務報表舞弊與案例探討              | 112/08/25 | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                      |                  |           |   |          |               |           |   |          |                            |           |   |          |                            |           |   |          |             |           |   |          |           |           |   |  |
| 中華公司治理協會                                                                        | 揭開公司治理幕後推手之神秘面紗：公司治理人員運作實務 | 112/11/24 | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                      |                  |           |   |          |               |           |   |          |                            |           |   |          |                            |           |   |          |             |           |   |          |           |           |   |  |
| 中華公司治理協會                                                                        | 董事會議怎麼議?上市櫃董事會議事運作常見缺失實務分享 | 112/12/09 | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                      |                  |           |   |          |               |           |   |          |                            |           |   |          |                            |           |   |          |             |           |   |          |           |           |   |  |
| 台灣專案管理學會                                                                        | 企業永續發展與精實生產                | 112/10/06 | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                      |                  |           |   |          |               |           |   |          |                            |           |   |          |                            |           |   |          |             |           |   |          |           |           |   |  |
| 台灣專案管理學會                                                                        | 洗錢防制及打擊資恐                  | 112/11/17 | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                      |                  |           |   |          |               |           |   |          |                            |           |   |          |                            |           |   |          |             |           |   |          |           |           |   |  |
| 五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要永續發展議題？ | V                          |           | <p>本公司除已設立主要發言人及代理發言人各一位以回應利害關係人的需求外，並指定相關單位負責蒐集及揭露公司資訊，相關資訊業已揭露於本公司企業網站。並有聯絡方式及設有申訴、檢舉與提議功能之電子郵件信箱。已在公司網站設置利害關係人專區，以回應利害關係人所關切之重要永續發展等相關議題。</p> <p>另設置FB 粉絲頁(<a href="https://www.facebook.com/jeangrouptw">https://www.facebook.com/jeangrouptw</a>)，以增加與利害</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | 符合                   |                  |           |   |          |               |           |   |          |                            |           |   |          |                            |           |   |          |             |           |   |          |           |           |   |  |

| 評估項目                                                                                                                            | 運作情形 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                                                                                                 | 是    | 否<br>摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |
|                                                                                                                                 |      | 關係人的溝通及互動性。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |
| 六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？                                                                                                        | V    | 本公司遵循法令規定、保障股東權益委任專業股務代辦機構辦理股東會事務。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 符合                   |
| 七、資訊公開                                                                                                                          |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |
| (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？                                                                                                      | V    | (一)本公司已架設企業網站，揭露財務、業務、公司治理等相關資訊、制度及執行情形。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | (一)符合                |
| (二)公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？                                                            | V    | (二)本公司企業網站以中文版本為主，輔以英文版本揭露產品、財務及公司治理資訊，並由相關單位負責資訊之蒐集及揭露。並設有發言人及代理發言人，落實發言人制度。並於 112 年 3 月、9 月舉辦法人說明會，將相關簡報資訊放置於公司網站。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | (二)符合                |
| (三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？                                                               | V    | (三)本公司 112 年度財務報告即提前於會計年度終了後兩個月內公告並申報，另 112 年度皆於規定期限提早公告並申報年度、第一、二、三季財務報告與各月份營運情形。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (三)符合                |
| 八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？ | V    | 1. 員工權益：本公司秉持誠信經營方針，關注員工福利，依據勞基法保障員工合法權益。除提供勞保、健保並提供團保以提升員工權益等。<br>2. 僱員關懷：本公司透過各項福利制度，提供員工教育訓練、提撥退休金、安排員工健康檢查、辦理員工文康娛樂活動，與員工建立互信互賴的良好關係。本公司退休金之提撥無舊制員工，皆為新制員工，依法每月依員工工資提繳6%之退休金，並儲存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶，退休金申請程序、條件及規定辦法係完全依據「勞工退休金條例」訂定於公司人事規章，若有違反或未依規定致員工受損害者，員工得依此辦法向公司請求損害賠償。112年無員工申請退休之案件。<br>3. 投資者關係：本公司設有發言人及代理發言人，負責公司對外關係之溝通；亦依據法令規定於公開資訊觀測站揭露公司資訊；落實股東行動主義，本公司股東常會提供股東以電子方式行使表決權，股東會召開時亦致力於避免提出臨時動議議案，以維護使用電子通訊投票股東之權益；本公司股東會議事錄皆依照公司法及相關法令規定記載、保存及公布於公司網站。<br>4. 供應商關係：本公司致力與協力廠商一同成長並推動永續發展，共同 | 符合                   |

| 評估項目 | 運作情形 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 與上市上櫃公司治理實務<br>守則差異情形及原因 |
|------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|      | 是    | 否<br>摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
|      |      | <p>創新與精進品質。本公司建立長期合作伙伴名單，彼此深知對方之期待與品質規範，並加強信息交流與共用，來降低不確定性與降低風險。本公司與供應商均有良好的供應鏈關係，達到整體生產成本最適化。且兼顧共存共榮關係。</p> <p>5. 利害關係人之權利：本公司與利害關係人保持良好之溝通管道，並尊重且維護其合法之權益，設置利害關係人專區，另設有發言人及代理發言人之制度，處理利害關係人提出之問題及建議，並於公司網站設置申訴、檢舉管道，讓利害關係人在遭遇不平等對待或權利有受損之虞時，可以立刻反應並獲得本公司的有效回應。</p> <p>6. 董事進修之情形：本公司依「上市上櫃公司董事及監察人進修推行要點」訂定「董事進修推行要點」，如有關公司之重大法令修訂，本公司會通報各董事，並參考相關辦法推行；對於董事進修情形揭露於公開資訊觀測站。且本公司已不定期為董事安排適當之進修課程，以達法令規定每年至少宜進修之時數。</p> <p>7. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：依法訂定各種內部規章、內部控制制度，進行各種風險管理及評估，並由內部稽核單位定期及不定期查核內部控制制度之落實程度。</p> <p>8. 客戶政策之執行情形：本公司與客戶均維持良好關係，並依據各內部管理辦法以提供客戶服務，於公司網站設置客戶服務信箱及聯絡管道，並將「客戶滿意」列為品質政策之重要內容。</p> <p>9. 公司為董事購買責任保險之情形：已依實際需求購買，以降低並分散董事因錯誤或疏失行為而造成公司及股東重大損害之風險。</p> <p>10. 慈善關懷：協助弱勢團體-「傳德慈善基金會」舉辦中秋產品推廣及春節捐贈，推展予員工及供應商、合作夥伴等利害關係人。</p> <p>11. 環境保護：如辦理鄰里公園認養、象山步道認領照護等活動。</p> |                          |

| 評估項目                                                                             | 運作情形 |   | 與上市上櫃公司治理實務<br>守則差異情形及原因 |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|---|--------------------------|
|                                                                                  | 是    | 否 |                          |
| 九、請就台灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。<br>已改善：        |      |   |                          |
| 1. 訂定與關係人相互間之財務業務相關作業之書面規範，內容應包含進銷貨、取得或處分資產等交易之管理程序，及相關重大交易應提董事會決議通過，並提股東會同意或報告。 |      |   |                          |
| 2.於股東常會議事錄記載股東提問及公司回覆之重要內容。                                                      |      |   |                          |
| 3.股東會採線上直播或於股東會後上傳全程不間斷錄音錄影。                                                     |      |   |                          |
| 4.董事會定期(至少一年一次)參考審計品質指標(AQIs)評估簽證會計師獨立性及適任性，並於年報詳實揭露評估程序。                        |      |   |                          |
| 優先加強事項與措施：永續報告書提報董事會通過。                                                          |      |   |                          |

表一、會計師之獨立性評估表

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



(四)公司如有設置薪資報酬委員會或提名委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形薪資報酬委員會其組成、職責及運作情形說明如下：

1.薪資報酬委員會成員資料：

| 身份別<br>(註1)   | 條件<br>姓名 | 專業資格與經驗<br>(註2)                                           | 獨立性情形(註3)                                                                                                                                                                           | 兼任其他公開<br>發行公司薪資<br>報酬委員會成<br>員家數 |
|---------------|----------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 獨立董事<br>(召集人) | 陳修乾      | 本公司薪酬委員會由全體兩位獨立董事與一位普通董事組成，委員之專業資格與經驗請參閱本公開說明書「壹、三、(四)4.」 | 所有薪酬委員會委員皆符合下述情形：<br>1.符合金融監督管理委員會頒訂之證券交易法第十四條之六暨「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」(註)相關規定<br>2.最近二年無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額<br>3.最近二年無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額 | 0                                 |
| 獨立董事          | 趙晟       |                                                           |                                                                                                                                                                                     | 0                                 |
| 獨立董事          | 朱孔晟      |                                                           |                                                                                                                                                                                     | 0                                 |

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

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

3.薪資報酬委員會運作情形：

- 本公司之薪資報酬委員會委員計3人。
- 本屆委員任期：112年05月31日至115年05月30日，112年度及113年度截至公開說明書刊印日止，薪資報酬委員會開會8次(A)，委員資格及出席情形如下：

| 職稱                                                                                                       | 姓名  | 實際出席<br>次數(B) | 委託出<br>席次數 | 實際出席率(%)<br>(B/A) | 備註           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|------------|-------------------|--------------|
| 召集人                                                                                                      | 趙晟  | 4             | 0          | 100%              | 112.05.31 就任 |
| 委員                                                                                                       | 陳修乾 | 3             | 1          | 75%               | 112.05.31 就任 |
| 委員                                                                                                       | 朱孔晟 | 1             | 0          | 100%              | 112.11.14 就任 |
| 其他應記載事項：                                                                                                 |     |               |            |                   |              |
| 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形其原因)：無。 |     |               |            |                   |              |
| 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。                             |     |               |            |                   |              |

● 薪資報酬委員會開會內容、決議結果、公司對成員意見之處理：

| 薪資報酬委員會日期                | 議案內容及後續處理                                        | 決議結果          | 公司對薪資報酬委員會意見之處理     |
|--------------------------|--------------------------------------------------|---------------|---------------------|
| 第四屆<br>第十二次<br>112.01.10 | 1.為落實公司治理及提升董事會功能，本公司依據『董事會績效評估辦法』進行111年度董事會績效評估 | 全體出席委員無異議照案通過 | 提董事會，由全體出席董事無異議照案通過 |
|                          | 2.內部經理人111年度年終獎金發放案                              | 全體出席委員無異議照案通過 | 提董事會，由全體出席董事無異議照案通過 |
|                          | 3.本公司會計主管李光世升任財務長乙案                              | 全體出席委員無異議照案通過 | 提董事會，由全體出席董事無異議照案通過 |
|                          | 4.本公司資訊長聘任案                                      | 全體出席委員無異議照案通過 | 提董事會，由全體出席董事無異議照案通過 |
| 第四屆<br>第十三次<br>112.03.14 | 1.111年度員工酬勞及董事酬勞分派案                              | 全體出席委員無異議照案通過 | 提董事會，由全體出席董事無異議照案通過 |
| 第五屆<br>第一次<br>112.05.31  | 1.推選本公司第五屆薪資報酬委員會之召集人及會議主席                       | 全體出席委員無異議照案通過 | 提董事會，由全體出席董事無異議照案通過 |
| 第五屆<br>第二次<br>112.08.08  | 1.分配111年度董事酬勞及員工酬勞予內部經理人                         | 全體出席委員無異議照案通過 | 提董事會，由全體出席董事無異議照案通過 |
|                          | 2.本屆薪資報酬委員會之召集人及會議主席異動案                          | 全體出席委員無異議照案通過 | 提董事會，由全體出席董事無異議照案通過 |
| 第五屆<br>第三次<br>112.11.14  | 1.本公司內部經理人業務銷售獎金分配案                              | 全體出席委員無異議照案通過 | 提董事會，由全體出席董事無異議照案通過 |
|                          | 2.本公司內部經理人土地開發獎金分配案                              | 全體出席委員無異議照案通過 | 提董事會，由全體出席董事無異議照案通過 |
| 第五屆<br>第四次<br>113.01.23  | 1.為落實公司治理及提升董事會功能，本公司依據『董事會績效評估辦法』進行112年度董事會績效評估 | 全體出席委員無異議照案通過 |                     |
|                          | 2.內部經理人113年度薪資調整案                                | 全體出席委員無異議照案通過 |                     |
|                          | 3.內部經理人112年度年終獎金發放案                              | 全體出席委員無異議照案通過 |                     |
|                          | 4.本公司建設開發部規劃處-鮑凱行處長升任工務部副總經理乙案                   | 全體出席委員無異議照案通過 |                     |
|                          | 5.本公司採購部-蔡佳航經理升任處長乙案                             | 全體出席委員無異議照案通過 |                     |
| 第五屆<br>第五次<br>113.03.12  | 1.112年度員工酬勞及董事酬勞分派案                              | 全體出席委員無異議照案通過 |                     |
|                          | 2.本公司內部經理人業務銷售獎金分配案                              | 全體出席委員無異議照案通過 |                     |

|                         |                            |               |  |
|-------------------------|----------------------------|---------------|--|
|                         | 3.發行限制員工權利新股予員工案           | 全體出席委員無異議照案通過 |  |
| 第五屆<br>第六次<br>113.08.13 | 1.分配112年度董事酬勞及員工酬勞予內部經理人   | 全體出席委員無異議照案通過 |  |
|                         | 2.本公司內部經理人113年度限制員工權利新股分配案 | 全體出席委員無異議照案通過 |  |

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

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

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

| 評估項目                                                           | 運作情形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因 |
|----------------------------------------------------------------|------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                                                                | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |
| 一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？ | V    |   | <p>本公司成立隸屬董事會之「永續發展委員會」，由四位董事組成，任期與委任之董事會屆期相同。由董事長擔任召集人，負責永續發展、社會責任與誠信經營相關策略及制度之規劃與檢討，下設環境永續、社會參與及經營治理三個工作推行小組負責執行與精進，至少每年召開二次，但有緊急情事者，不在此限。並定期每年第1季向董事會報告。</p> <p>永續發展委員會分別於112年3、8月召開2次會議，永續發展工作推行小組分別於112年4、7、12月召開3次會議，並於113年1月23日向董事會報告執行成果。</p> <p>董事會督導永續發展委員會推動永續發展之辦理情形，包括公司評估及檢討永續發展指標、相關風險政策及因應策略，氣候相關財務揭露(TCFD)架構中的四大核心要素之風險與機會，並揭露於永續報告書，及公司治理評鑑執行計劃與改善事項、公司核心競爭力問題分析與對策檢討、企業永續經營策略地圖及目標管制表達成情形、誠信經營教育訓練、宣導、承諾等相關事宜。</p> | 符合                     |
| 二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？       | V    |   | <p>公司考量環境、社會或公司治理議題及內部競爭優勢、外部環境挑戰等面向，同時考量營建產業，具有：土地特殊及稀有、投資額龐大、興建週期長、資金周轉慢、變現能力差等特點，辨識出投資、開發、興建、行銷及售服整個過程的風險，依平衡計分卡之財務、顧客、內部程序及學習與成長四個構面設定了短、中、長期的發展策略。</p> <p>公司透過風險辨識、評估，擬定風險管理對策，並依據風險的衝擊程度大小及頻率高低，提出因應解決措施，包括預防、移轉、避免或承擔等方式控制風險，並透過公司資訊充分溝通及監督機制，來避免公司遭受損害，確保目標之達成。</p>                                                                                                                                                           | 符合                     |
| 三、環境議題                                                         |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
| (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？                                      | V    |   | (一)本公司在環境安衛方面，皆符合相關法規及政策並依法設置勞工安全衛生人員。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | (一)符合                  |
| (二)公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？                            | V    |   | (二)本公司推廣回收紙張再利用並宣傳垃圾分類資源回收再利用並執行無紙化作業。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | (二)符合                  |
| (三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來                                          | V    |   | (三)公司對於評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，已建立氣                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | (三)符合                  |

| 評估項目                                                                                                    | 運作情形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                                                                                                         | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |
| <p>來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？</p> <p>(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？</p> |      | V | <p>候變遷與環境風險管理程序，包括參考世界經濟論壇全球風險報告之結果進行環境風險辨識及評估，及依據聯合國所訂定的永續發展目標，辨識出公司所屬營建產業有關的永續發展指標，採取氣候相關議題之因應措施，並主張規畫及營造之建築需具備永續、低碳、智慧及健康等四大性能。</p> <p>(四)本公司注意氣候變遷對營運活動之影響，並訂定「企業環境暨節能減碳管理政策」加強宣傳及落實節能減碳之重要性。</p> <p>具體措施包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.營建工地友善環境措施，包括景觀綠化工程、使用「節能標章」認證的產品、照明時序控制系統、加強空間自然採光及通風、採用輕質隔間牆、建築物採輕量化可回收之減碳設計、規劃廚餘冷藏設備及資源分類回收空間、推動綠建材之採購使用等。</li> <li>2.營建工程廢棄物皆委託合格清除處理商進行清運與處置，包括焚化、掩埋、回收等清理方法。</li> <li>3.水塔回收水再利用，以達省水效果。</li> <li>4.推動無紙化辦公環境，管制事務用紙及各項印刷品用量。</li> <li>5.裝置空調設備、照明設備自動節電控制器。</li> <li>6.推行夏天辦公室溫度26度C。</li> </ol> <p>具體結果包括：</p> <p>A.新建工程溫室氣體減量強度績效：<br/>110年共減少約732.83公噸CO<sub>2</sub>的碳排量，111年共減少約3,280.02公噸CO<sub>2</sub>的碳排量，112年共減少約3,522.93公噸CO<sub>2</sub>的碳排量。<br/>以樓地板面積計算溫室氣體減量措施強度，110年為0.1公噸/m<sup>2</sup>，達成預期目標0.1公噸/m<sup>2</sup>，111年為0.11公噸/m<sup>2</sup>，達成預期目標0.1公噸/m<sup>2</sup>，112年為0.11公噸/m<sup>2</sup>，達成預期目標0.1公噸/m<sup>2</sup>，113年溫室氣體減量強度目標為0.1公噸/m<sup>2</sup>。</p> <p>B.辦公區域溫室氣體排放量:(範疇二)<br/>本公司主要營收來自建設開發、不動產買賣，新建工程的建築物均委外由營造廠負責興建，公司無自有之施工機具、堆高機、運輸車或公務交通車等，故無範疇一所指公司所擁有或控制來自製程或廠房設</p> | (四)符合                  |

| 評估項目 | 運作情形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因 |
|------|------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|      | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |
|      |      |   | <p>施，以及交通工具的直接排放源。</p> <p>主要耗能來自總公司租用台北辦公區域的外購電力，均為範疇二所指公司自用的外購電力、熱或蒸氣等能源利用的間接排放源。統計資訊如下：</p> <p>110年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下，實際110年總用電量為120,798度，相當排放77.31公噸CO<sub>2</sub>的碳排量，符合預期目標。</p> <p>111年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下，實際111年總用電量為125,422度，相當排放80.27公噸CO<sub>2</sub>的碳排量，與預期目標差距甚微。</p> <p>112年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下，實際112年總用電量為125,609度，相當排放80.39公噸CO<sub>2</sub>的碳排量，與預期目標差距甚微。</p> <p>113年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下。</p> <p>C.新建工程用電、用水量及廢棄物單位用量統計：</p> <p>110年新建工程用電量為137,349度，111年新建工程用電量為364,798度，112年新建工程用電量為682,240度。以樓地板面積計算單位用量，110年新建工程單位用電量為18.67度/m<sup>2</sup>，111年新建工程單位用電量為12.32度/m<sup>2</sup>，112年新建工程單位用電量為22.18度/m<sup>2</sup>。</p> <p>110年新建工程用水量為2,584 m<sup>3</sup>，111年新建工程用水量為7,062 m<sup>3</sup>，112年新建工程用水量為11,585 m<sup>3</sup>。以樓地板面積計算單位用量，110年新建工程單位用水量為0.35m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>，111年新建工程單位用水量為0.24m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>，112年新建工程單位用水量為0.38m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>。</p> <p>110年新建工程廢棄物總量為268 m<sup>3</sup>，111年新建工程廢棄物總量為2,791 m<sup>3</sup>，112年新建工程廢棄物總量為5,377 m<sup>3</sup>。以樓地板面積計算單位用量，110年新建工程單位廢棄物總量為0.04 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>，111年新建工程單位廢棄物總量為0.09 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>，112年新建工程單位廢棄物總量為0.17 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>。新建工程單位用電、用水量及廢棄物量112年較111年增加，主要為新增新美齊The Top新建工程，及樓地板面積較大之新美齊畫世代建案進行結構體施工階段所致。</p> |                        |

| 評估項目                                                    | 運作情形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因 |
|---------------------------------------------------------|------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                                                         | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |
| 四、社會議題                                                  |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
| (一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？                      | V    |   | (一)公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認勞動人權規範/原則，訂定人事規章及人權政策，為全體員工辦理相關勞/健保、團體保險，並提撥退休金，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序並落實執行。<br>本公司依兩性工作平等法打造兩性平權的職場環境，員工享有生理假、產假(陪產假)、育嬰留職停薪、家庭照顧假等福利並落實薪酬僱用條件、訓練與升遷之平等。<br>本公司持續推動性騷擾防治教育訓練，使員工瞭解如何防治及因應職場性騷擾，並納入人權及勞動權益相關議題宣導，提升人員對上開議題的認知及關注，112年共計57人參加課程，訓練時數合計57小時。                                                                                                                                                             | (一)符合                  |
| (二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？ | V    |   | (二)【整體薪酬政策】本公司「年終獎金」考量員工年度績效考核情形後分配於全體同仁。「員工酬勞」依章程規定於本公司當年度獲利不低於1%計算之。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | (二)符合                  |
| (三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？                  | V    |   | 【限制員工權利新股】104年起發行限制員工權利新股，適用對象為本公司及關係企業同仁，其得認股數量將參酌年資、職級、工作績效、整體貢獻、特殊功績或其他管理上須參考之條件等因素分配之，不僅達到留才目的，更協助同仁累積財富，規劃退休生活。<br>【和諧勞資關係】透過充實與安定員工生活的福利制度及良好的教育訓練與員工建立起互信、互賴之良好關係，並將經營績效適當反映於員工薪酬，同時成立「職工福利委員會」，每年舉辦：尾牙、春酒、國內/外旅遊、聖誕節活動、慈善公益募款及節慶禮金發放、生日禮券等活動。<br>職工福利委員會112年舉辦之活動，包括：尾牙慈善公益募款、電影欣賞、國外旅遊、秋季美食祭、保齡球大賽、慶生會、三節禮金、生日禮金及禮券發放、子女獎助學金及各項婚喪喜慶申請。<br>(三)為提供員工安全 and 健康之工作環境，本公司已訂定「安全衛生工作守則」，包含權責、機械設備或器具之維護及檢查、工作安全及衛生標準、教育及訓練、健康指導及管理措施、急救及搶救、防護設施之準備 | (三)符合                  |

| 評估項目                                                                     | 運作情形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因 |
|--------------------------------------------------------------------------|------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                                                                          | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |
| (四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？                                               | V    |   | <p>維護及使用、事故通報及報告等要點，並送職業安全衛生署核備。辦公室及工務所內全面禁煙，要求維護工作場所的清潔衛生，工作場所設門禁安全管制及保全監視系統，且要求人員在營造工地時均應依規定著安全配備。公司每年安排員工身體健康檢查及定期實施消防演練，並持續進行員工訓練、宣導、溝通、諮詢，督促全員參與改善、關懷環境設施，藉由自主性安全衛生管理系統運作，建立一個健康活力的企業。</p> <p>於人事規章中訂定「性別工作平等法」、「工作場所性騷擾防治措施、申訴及懲戒」，以重視員工權益、尊重兩性平等，設有員工申訴、檢舉及性騷擾防治、懲戒措施等保護員工機制。</p> <p>本公司112年度火災之件數為0件、死傷人數為0人，死傷人數占員工總人數比率為0%，因應對火災之相關改善措施，包括加強現場安全管理、培訓員工關於火災預防和應對技能、安裝先進的火災報警和滅火系統，以及定期檢查和維護相關設備等。</p> <p>(四)公司每年依計畫實施教育訓練，按照個人差異需求加強人員在工作上需要的專業及管理技巧，建立個人化的學習訓練與發展。</p> | (四)符合                  |
| (五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？ | V    |   | <p>(五)本公司已制定相關保護消費者權益政策，例如簽訂符合內政部定型化契約規範的買賣契約、遵循行銷推廣及贊助的法規、即時溝通客戶室內工程變更，自主施工品質檢查與修繕等，設置客服專線、LINE官方帳號，並已於公司網站建置保護消費者權益申訴管道，確保消費者權益，以接軌相關法規及國際準則。</p> <p>同時，本公司已建置資通安全風險管理架構、組織及制度，主要政策及具體作為包括，依職能分工設定存取權限、系統發展及維護安全管理及監督、機房環控及設備安全系統建置、防火牆及上網使用安全原則建立、網路流量監控、防毒軟體自動掃描偵測及病毒碼更新、系統資料定期備份、電腦安裝軟體符合法規檢查、資訊資產盤點及永續運作確保、資通安全教育訓練及宣導、個人資料尊重與保護等具體安全管理措施。</p>                                                                                                                              | (五)符合                  |
| (六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權                                    | V    |   | <p>(六)本公司已訂定「一般請採購及付款管理程序」、「工程請採購管理程序」..等程序中訂定「供應商管理政策」，包括規定辦理遴選、招標、議價與決標等方式辦理採購、驗收及計價付款程序，對供應商均經謹慎的技術能力、財務、信譽等條件給予資格審查合格後邀請投標，決</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | (六)符合                  |



| 評估項目                                                                                                                                                                                                                                                            | 運作情形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                   | 與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                              |                        |
| 等議題遵循相關規範，及其實施情形？                                                                                                                                                                                                                                               |      |   | <p>標時並利用「投標廠商評選表」包含廠商工程完工實績、履約能力、施工計畫、環保、環境及安全衛生管理計畫等進行評比，以評估供應商過去有無誠信及影響環境與社會之紀錄，並選定優良之廠商簽訂合約。</p> <p>對供應商在環保、安全或衛生上之積極具體要求例如，需使用「節能標章」認證的產品、公司工程發包時，於合約註明供應商應採用符合環保法規要求標準之營建機具、要求遵照勞工安全衛生法及其施行細則實施安全衛生管理工作..等，以共同致力推動永續發展。</p> <p>112年實施情形:</p> |                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |   | <p>1.首次承攬或超過五年未承攬營建工程之供應商，需填寫「廠商資格審查表」。本年度合計新增填具19筆「廠商資格審查表」。</p> <p>2.工程結算時進行廠商考核。本年度合計新增填具2筆「廠商考核表」。</p> <p>3.工程合約中，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及簽署誠信條款。本年度供應商合約雙方並已落實誠信條款之簽署要求。</p>                                                          |                        |
| 五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？                                                                                                                                                                                         | V    |   | <p>本公司每年6月編製發行之永續報告書，旨在揭露環境、社會與治理等三大面向的績效資訊與未來規劃，讓各界利害關係人更了解本公司積極推展永續發展的決心與成果。內容與架構依循全球永續性報告協會發行之永續報告準則核心選項撰寫。</p> <p>報告書無取得第三方驗證單位之確信或保證意見。</p>                                                                                                  | 符合                     |
| 六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司已訂立永續發展實務守則，以強化企業永續、誠信與社會責任之落實，並將其納入公司管理與營運中。本公司並定期檢討守則運作情形並加以改進，運作情形與守則並無差異。                                                                                                                           |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |
| <p>七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：</p> <p>社會公益參與：</p> <p>1.自103年起，連續五年參與社團法人中華民國小胖威利病友關懷協會路跑及健走活動，累積368人投入及捐款194,230元。</p> <p>2.自105年起，連續四年參與公益資訊平台活動，推廣社福團體有「財團法人中華民國唐氏症基金會-捷運南港展覽館庇護工場」、「財團法人台北市自閉症家長協會-小貝殼庇護工場」、「財團法人喜憨兒社會福利基金會-光復烘培坊」及「社團法人中華民國小胖威利病友關懷協會」，累積</p> |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |

| 評估項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 運作情形       |   | 與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 是          | 否 |                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>共 262 位同仁、親友、廠商支持，其中包括 68 家廠商跟進，共購買 2,180 項產品、金額達 1,313,872 元。</p> <p>3.自 105 年起，連續六年參與慈善月活動，捐贈過東部偏鄉「財團法人宜蘭縣私立天主教弘道仁愛之家」、北部「社團法人中華民國小胖威利病友關懷協會」、北部「傳德慈善基金會」外，還幫助過南部的「財團法人吾愛吾家養護中心」。累積共有 263 位同仁、親友、廠商參與，捐贈金額為 3,088,617 元。</p> <p>■ 112 年永續發展具體推動計畫與實施成效為：環境保護：本公司注意氣候變遷對營運活動之影響，並訂定「企業環境暨節能減碳管理政策」加強宣傳及落實節能減碳之重要性。包括：</p> <p>1. 新建工程溫室氣體減量措施強度：112 年為 0.11 公噸/m<sup>2</sup>，達成預期目標 0.1 公噸/m<sup>2</sup>。</p> <p>2. 辦公區域溫室氣體排放量：112 年目標為 80 公噸以下，實際 80.39 公噸 CO<sub>2</sub> 的碳排量，與預期目標差距甚微。</p> <p>3. 新建工程用電、用水量及廢棄物單位用量：112 年新建工程單位用電量為 22.18 度/m<sup>2</sup>，新建工程單位用水量為 0.38 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>，新建工程單位廢棄物總量為 0.17 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>。</p> <p>■ 社會責任：</p> <p>112 年</p> <p>協助「財團法人台北市傳德慈善基金會」公益募款，共邀請 41 家廠商，共 49 位貴賓參與活動，共募得 \$1,384,700。此募款所得可幫助數十個急需救助的對象，該愛心善舉幫助他們渡過難關，也解決眼前的困境。</p> <p>■ 性別平等：</p> <p>本公司長期關注員工職場友善環境，在女性員工任用上，截至 112 年女性員工占比員工總人數達 26.46%，而女性擔任管理階層比例也占 19.05%。政策上，本公司制定「工作規則」、「人事規章」、「性騷擾防治」等相關內部辦法，針對年齡、工時、假勤、性別等明確宣示保護員工權利，確保同仁獲得妥善照顧。致力創造兩性友善工作環境，以多元、包容的工作場所，讓女性在職場也能充分發揮，在業界帶動良好典範。</p> <p>■ 職場安全：</p> <p>本公司每年安排「職業安全衛生」、「消防安全教育訓練」等相關勞安與職場安全講習，強化防災知識，降低職業災害。</p> <p>4.風險評估</p> <p>依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會或公司治理議題之風險評估，訂定相關風險管理政策或策略如下：</p> |            |   |                                                                                                                                                                                                                                             |
| 議題                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 風險評估項目     |   | 風險管理政策或策略                                                                                                                                                                                                                                   |
| 環境                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 環境衝擊及保護措施。 |   | <p>1. 考量建築物生命週期評估(Life Cycle Assessment, LCA)，從建材生產、運輸、營建、使用、維護到建築物拆解、廢棄物處理等過程所造成的環境衝擊評估下，主張規畫及營造之建築需具備永續、低碳、智慧及健康等四大性能。</p> <p>2. 整合公司內部環境保護相關措施，定期追蹤相關執行成果。</p> <p>3. 推動綠色建築，並在設計建造的過程，或採購材料和設備的選用上，採用經濟可行的方式，以減少污染、降低環境破壞及影響人類健康的風險。</p> |

| 評估項目                              |                   |                                                                                     | 運作情形 |   | 與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|---|------------------------|
|                                   |                   |                                                                                     | 是    | 否 |                        |
|                                   |                   |                                                                                     | 摘要說明 |   |                        |
| 社會                                | 員工權益、合作夥伴關係及社會參與。 | 1.提供安全和諧的工作環境及保護員工權益外，並提供專業技能的培養，以及未來生涯發展的規劃，藉以維護良好的勞資關係，使員工得以在公司的永續經營上有所貢獻。        |      |   |                        |
|                                   |                   | 2.對於公司的顧客、承包商及供應商在作業內容配合上所產生的相關企業永續議題，如顧客關係、勞工安全、人權保護等進行探討，希望以公司的影響力，去推動產業注重供應鏈的問題。 |      |   |                        |
|                                   |                   | 3.積極與相關教育或社會團體合作，並結合本身專業知識，提出對社會有幫助的做法，以盡公司身為社會公民的責任。                               |      |   |                        |
| 議題                                | 風險評估項目            | 風險管理政策或策略                                                                           |      |   |                        |
| 公司治理                              | 永續發展、持續獲利及穩健成長。   | 1.公司永續發展與強化經營策略、績效、風險管理與公司治理。                                                       |      |   |                        |
|                                   |                   | 2.維繫公司與利害關係人的信賴關係。                                                                  |      |   |                        |
|                                   |                   | 3.達成股東及政府對公司誠信經營、持續獲利及穩健成長的期望。                                                      |      |   |                        |
| 八、公司永續報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。 |                   |                                                                                     |      |   |                        |

#### 上市上櫃公司氣候相關資訊:

##### 1.氣候相關資訊執行情形

| 項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 執行情形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。<br>2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。<br>3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。<br>4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。<br>5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。<br>6.若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。<br>7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。<br>8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。 | 1.本公司由隸屬董事會之永續發展委員會監督氣候相關風險事項，下設環境永續推行小組負責推行、管理氣候相關風險，由總經理及規劃部主管領導，及遴選業務相關及專案之主管組成。推行結果每年定期回報永續發展委員會及董事會，確保策略和執行結果與永續發展目標一致，強化企業的環境責任與競爭力。<br>2.因應氣候風險與機會的影響，公司的業務及財務策略，短期內，在於整合公司內部環境保護相關措施，以因應成本可能的上升。中期，持續投資創新技術與工法及推動綠色建築，並在設計建造的過程，或採購材料和設備的選用上，採用經濟可行的方式以符合市場趨勢。長期，持續創新與技術領先增強競爭力，開拓新業務領域機會，降低環境破壞及影響人類健康的風險，從而達到永續發展目標。<br>3.極端氣候事件對公司可能帶來直接或間接財務損失與保險成本增加，轉型行動包括投資於綠色建築和技術創新，雖增加成本但長期創造市場機會與競爭優勢。對公司財務影響呈現即期挑戰與長期機會共存的局勢。 |

| 項目                            | 執行情形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫。 | <p>4.本公司透過環境趨勢分析，辨識可能因氣候變化導致的極端天氣事件。評估其對建案的潛在影響，包括依不同施工點的地理特性、使用的建材和技術的耐候性等所可能的成本增加、工期延誤等損失。加強基礎設施抗災管理能力，包括改善施工技術、選擇更耐候的材料、透過員工培訓和溝通策略，增強組織對氣候變化的認知與應對能力，並將相關風險管理措施納入公司治理等機制。</p> <p>5.本公司尚無使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性。</p> <p>6.本公司因應管理氣候相關風險之轉型計畫，其指標與目標之具體結果說明，請詳上述章節(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因之三、環境議題(四)中之說明。</p> <p>7.本公司尚無使用內部碳定價作為規劃工具。</p> <p>8.本公司設定部分氣候相關目標，其所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊，請詳上述章節(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因之三、環境議題(四)中之具體結果說明。</p> <p>9.本公司溫室氣體盤查及確信作業，係依據金融監督管理委員會適用之時程規劃，目前尚處於研究、培訓階段，尚無執行盤查及確信之情形。</p> |

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

| 評估項目                                                                                                  | 運作情形 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                                                                       | 是    | 否<br>摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
| 一、訂定誠信經營政策及方案                                                                                         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |
| (一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？                               | V    | (一) 本公司為建立誠信經營之企業文化及使企業健全永續發展，依法令訂定「誠信經營守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」，「道德行為準則」其制定及修定皆經董事會決議通過後，提交股東會報告，並於本公司網站揭露，明定本公司、子公司及關係企業之董事、經理人、受僱人、受任人或具有實質控制能力者應確實遵循。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | (一)符合                |
| (二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？ | V    | (二) 本公司針對具較高不誠信行為風險之營業活動，建立及推行防範措施如下：<br>1.人員於執行業務時不得行賄及收賄；不得藉職務上之關係要求廠商招待、饋贈、或接受佣金、酬金及其他不正當利益...等，並要求人員承諾以誠信廉潔執行職務，簽署「誠信廉潔承諾書」。<br>2.對提供政治獻金、慈善捐贈或贊助，依「核決權限管理程序」及符合營運所在地法令之規定辦理。<br>3.人員於執行業務時，需遵守智慧財產相關法規、公司內部作業程序及契約規定，不得有侵害智慧財產權之行為。<br>4.於公司網站設置利害關係人專區，以防止損害利害關係人之權益。<br>5.於內部規章、年報、公司網站或公開說明書揭露誠信經營政策，並適時於法人說明會等對外活動上宣示。<br>6.與他人建立商業關係前，先行評估代理商、供應商、客戶或其他商業往來對象之合法性、誠信經營政策，以及是否曾涉有不誠信行為之紀錄。<br>7.鼓勵內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為，於公司網站建立並公告檢舉/申訴信箱、專線，供本公司內部及外部人員使用。<br>8.專責單位定期舉辦訓練及宣導，向本公司人員及利害關係人傳達誠信之重要性。<br>9.將誠信經營與員工績效考核及人力資源政策結合，對於本公司人員違 | (二)符合                |

| 評估項目                                                                                            | 運作情形 |   |                                                                                                                                                                                                              | 與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                                                                 | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                         |                      |
| (三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？                                    | V    |   | 反誠信行為情節重大者，依相關法令或依公司人事規章予以免職。<br>(三) 本公司於「誠信經營守則」、「道德行為準則」及員工「人事規章」等明定禁止行賄、收賄、舞弊圖利、提供或接受不正當利益、侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權、內線交易、損害利害關係人之權益等不誠信行為，並明訂違反誠信經營規定之懲戒與申訴制度，若確有違反誠信經營規定者，視情節輕重提報懲處，並於內部網頁揭露相關內容及處理結果。 | (三)符合                |
| 二、落實誠信經營                                                                                        |      |   |                                                                                                                                                                                                              |                      |
| (一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？                                                   | V    |   | (一) 本公司於對外各項商業契約中，已明訂關於誠信行為之規範條款，例如，對供應商及地主之商業契約中，明訂雙方簽署「特約誠信條款」，明確表達本公司立場。                                                                                                                                  | (一)符合                |
| (二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？                         | V    |   | (二) 以永續發展委員會並下設工作推行小組為本公司推動誠信經營之兼職專責單位，負責誠信經營政策與防範方案之制定、監督執行與查核，並定期於次年度第1季董事會報告其執行情形。已於113年1月23日向董事會報告112年度舉辦誠信經營之教育訓練、宣導及承諾相關事宜，及其遵循及辦理情形。                                                                  | (二)符合                |
| (三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？                                                              | V    |   | (三) 本公司已依法令制訂董事會議事規範，處理董事之利益衝突事項。董事對於會議事項，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。                                                                           | (三)符合                |
| (四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？ | V    |   | (四) 本公司為合理確保營運之效果及效率、財務報導之可靠、及時、透明及相關法令規章遵循等目標之達成，建立有效的會計制度、內部控制制度為事務運作參考準則，制度並設計自我監督之機制，缺失一經辨認，相關部門即採取更正行動。<br>稽核室將前述事項納入查核，並定期向董事會報告缺失改善情形，以確保公司日常運作符合誠信經營原則。                                              | (四)符合                |

| 評估項目                                                                                                                                 | 運作情形 |                                                                                                                                             | 與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                                                                                                      | 是    | 否<br>摘要說明                                                                                                                                   |                      |
| (五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？                                                                                                          | V    | (五)公司已定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練。112年度內部舉辦或參加外部機構與誠信經營相關之教育訓練及測驗，課程主題包括「誠信、道德、企業永續、社會責任、公司治理、風險管理、內部控制、稽核及審計、會計制度、人事規章、法規遵循及防範內線交易」等，計70人次，合計256小時。 | (五)符合                |
| 三、公司檢舉制度之運作情形                                                                                                                        |      |                                                                                                                                             |                      |
| (一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？                                                                                   | V    | (一)本公司人員若發現有違反誠信經營之情事，需立即向內部稽核主管進行檢舉。<br>本公司將誠信經營與員工績效考核及人力資源政策結合，對於本公司人員違反誠信行為情節重大者，依相關法令或依公司人事規章予以懲處。本公司於公司網站建立並公告檢舉信箱、專線，供本公司內部及外部人員使用。  | (一)符合                |
| (二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？                                                                                      | V    | (二)(三)本公司人員發現有違反誠信經營守則之情事時，需主動向內部稽核主管舉報，本公司對於檢舉人及檢舉內容確實保密，並依「誠信經營作業程序及行為指南」之調查標準程序處理，同時承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。                                 | (二)符合                |
| (三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？                                                                                                       | V    |                                                                                                                                             | (三)符合                |
| 四、加強資訊揭露                                                                                                                             |      |                                                                                                                                             |                      |
| 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？                                                                                                 | V    | (一)本公司於年報「落實誠信經營情形」專章、公開資訊觀測站及網站之「公司治理」、「永續發展」網頁中，揭露「誠信經營守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」、誠信經營理念及推動成效..等。本公司指定專人負責公司資訊之蒐集。                               | 符合                   |
| 五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：<br>本公司現階段針對誠信經營守則之規範與管理措施配套會進行定期盤點與維護，確保相關做法足以涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」所規範的範圍，並不違反該守則之精神。 |      |                                                                                                                                             |                      |
| 六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：（如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形）                                                                                      |      |                                                                                                                                             |                      |

| 評估項目                                                                                                                 | 運作情形 |   | 與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|----------------------|
|                                                                                                                      | 是    | 否 |                      |
| 本公司秉持最高治理標準，積極推動營運透明化，以維護利害關係人（股東、客戶、供應商、員工、政府、非營利組織、社區、媒體）權益為原則。其中針對合作夥伴與關係企業的部份，本公司已建立關於誠信經營之常態宣導，共同維護企業商譽，追求永續經營。 |      |   |                      |

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式

本公司已訂定公司治理守則並公告於本公司網站。<https://www.jean.com.tw/tw/default>。

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

| 職稱          | 姓名  | 就任日期     | 解任日期     | 辭職或解任原因 |
|-------------|-----|----------|----------|---------|
| 財務主管、公司治理主管 | 紀榮村 | 111/3/8  | 112/1/10 | 職務調整    |
| 財務主管、公司治理主管 | 李光世 | 112/1/10 | -        | 職務調整    |

(九)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊

本公司為強化公司治理，已另訂定「道德行為準則」、「內部重大資訊處理及防範內線交易作業程序」、「關係企業相互間財務業務相關規範」與「申請暫停及恢復交易作業程序」..等，並持續落實公司治理相關規範，以保障利害關係人之權益。



## 陸、重要決議

一、重要決議應記載與本次發行有關之決議文(含章程新舊條文對照表及盈餘分配表)：

(一)重要決議應記載與本次發行有關之決議文：請參閱本公開說明書附件十五。

(二)章程新舊條文對照表：請參閱本公開說明書附件十六。

(三)盈餘分配表：請參閱本公開說明書附件十七。

## 附件一

### 國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法



新美齊股份有限公司  
國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法

一、債券名稱：

新美齊股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第三次無擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

二、發行日期：

民國(以下同)113 年 11 月 29 日。(以下簡稱「發行日」)

三、發行總額：

本轉換公司債每張面額為新台幣 10 萬元整，發行總張數為 10,000 張，發行總面額為新台幣 10 億元整，依票面金額之 100.5%發行。

四、發行期間：

發行期間為 3 年，自民國 113 年 11 月 29 日開始發行至民國 116 年 11 月 29 日到期(以下簡稱「到期日」)。

五、債券票面利率：

本轉換公司債票面年利率 0%。

六、還本日期及方式：

除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期日後十個營業日內依債券面額將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。前述日期如遇證券集中交易市場停止營業日，則順延至次一營業日。

七、擔保情形：

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉換公司債發行後，本公司另發行或私募其他有擔保附認股權公司債時或有擔保轉換公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保附認股權公司債或有擔保轉換公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

八、轉換標的：

本公司之普通股，以發行新股之方式履行轉換義務，換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

#### 九、轉換期間：

債券持有人得於本轉換公司債發行日後屆滿 3 個月之翌日(民國 114 年 3 月 1 日)起，至到期日(民國 116 年 11 月 29 日)止，除(一)普通股依法暫停過戶期間、(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前 15 個營業日起，至權利分派基準日止之期間、(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前 1 日止、(四)辦理股票變更面額之停止轉換(認購)起始日至新股換發股票開始交易日前 1 日止之外，得隨時透過交易券商轉知臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向本公司股務代理機構請求依本辦法規定將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條及十五條規定辦理。

前項變更面額之停止轉換(認購)起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。本公司並應於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

#### 十、請求轉換程序：

(一)債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換/贖回/賣回申請書」(註明轉換)，由交易券商向集保公司提出申請，集保公司於接受申請後，以電子化方式通知本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後 5 個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入該債券持有人之集保帳戶。

(二)中華民國華僑及非中華民國國籍之外國人申請將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股時，一律統由集保公司採取帳簿劃撥方式辦理配發。

#### 十一、轉換價格及其調整：

##### (一)轉換價格之訂定方式

本轉換公司債轉換價格之訂定，以民國 113 年 11 月 21 日為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一為基準價格，再以基準價格乘以 105.24% 為計算依據，即為本轉換公司債之轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)。訂價基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依本條第(二)項之轉換價格調整公式調整之。依上述方式，本轉換公司債發行時以基準日之前一個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數之基準價格每股新臺幣 24.8 元，轉換價格為每股新臺幣 26.1 元。

##### (二)轉換價格之調整

1. 本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份或因員工酬勞發行新股者外，遇有本公司已發

行(或私募)之普通股股份增加時(包含但不限於以募集發行或私募方式辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等)，本公司應依下列公式調整轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請證券櫃檯買賣中心(以下簡稱「櫃買中心」)公告，於新股發行除權基準日(註1)調整之(如有實際繳款作業則於股款繳足日調整之)。

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{已發行股數(註2)} + \frac{\text{每股繳款金額(註3)} \times \text{新股發行或私募股數}}{\text{每股時價(註4)}}}{\text{已發行股數(註2)} + \text{新股發行股數或私募股數}}$$

股票面額變更時

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{股票面額變更前已發行普通股股數(註2)}}{\text{股票面額變更後已發行普通股股數}}$$

註1：如為股票分割則於分割基準日調整；如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整；如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證，因無除權基準日，則於股款繳足日調整；如係以私募方式辦理現金增資，則於私募有價證券交付日調整。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格重新調整，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格者，則函請櫃買中心重新公告調整之。

註2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)，減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註3：每股繳款額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

註4：每股時價之訂定，應以除權基準日、訂價基準日、股票合併或分割基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日之普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。

2.本轉換公司債發行後，如遇本公司發放普通股現金股利時，應於除息基準日按下列公式調降轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並應函請櫃買中心公告調整後之轉換價格。本項轉換價格調降之規定，不適用於除息基準日(不含)前已提出請求轉換者。其調整公式如下：  
 調降後轉換價格＝調降前轉換價格×(1-發放普通股現金股利占每股時價(註)之比率)

註：每股時價以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日之普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。

3.本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價(註 1)之轉換或認股價格再募集發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券交付之日調整之：

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{已發行股數(註2)} + \left[ \frac{\text{新發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之有價證券其轉換或認購之股數} \times \text{新發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之有價證券其可轉換或認購之股數}}{\text{每股時價(註1)}} \right]}{\text{已發行股數(註2)} + \text{新發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之有價證券其可轉換或認購之股數}}$$

註 1：每股時價為再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。如訂價基準日前遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格。

註 2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行(或私募)有價證券可轉換或認購之股數。

4.本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格，並函請櫃買中心公告，於減資基準日調整之，如係因股票面額變更致普通股股份減少，於新股換發基準日調整之。

(1)減資彌補虧損時：

調整後轉換價格=調整前轉換價格×(減資前已發行普通股股數(註)/減資後已發行普通股股數)

(2)現金減資時：

調整後轉換價格= $\left[ \text{調整前轉換價格} \times (1 - \text{每股退還現金金額占換發新股票最後交易日收盤價之比率}) \right] \times (\text{減資前已發行普通股股數(註)} / \text{減資後已發行普通股股數})$

註：已發行普通股股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

(3)股票面額變更時：

調整後轉換價格=調整前轉換價格×(股票面額變更前已發行普通股股數(註)/股票面額變更後已發行普通股股數)

註：已發行普通股股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

## 十二、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃：

本轉換公司債於發行日之前向櫃買中心申請上櫃買賣，至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃，以上事項均由本公司洽櫃買中心同意後公告之。

## 十三、轉換後新股之上櫃：

本轉換公司債經轉換後換發之普通股者，所轉換之普通股自交付日起於櫃買中心上櫃買賣，上述事項由本公司洽櫃買中心同意後公告之。

## 十四、股本變更登記作業：

本公司應於每季結束後 15 日內，將前一季因本轉換公司債行使轉換所交付之股票數額予以公告，每季並應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

## 十五、換股時不足壹股股份金額之處理：

轉換本公司普通股時，若有不足壹股之股份金額，本公司將以現金償付(計算至新台幣元為止，角以下四捨五入)。

## 十六、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬：

### (一)現金股利

- 1.本轉換公司債持有人於當年度1月1日起至當年度本公司向櫃買中心洽辦現金股息停止過戶日前15個營業日(不含)以前請求轉換者，得參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。
- 2.當年度本公司向櫃買中心洽辦現金股息停止過戶日前15個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。
- 3.本轉換公司債券持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至12月31日(含)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度現金股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

### (二)股票股利

- 1.本轉換公司債持有人於當年度1月1日起至當年度本公司向櫃買中心洽辦無償配股停止過戶日前15個營業日(不含)以前請求轉換者，得參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。
- 2.當年度於本公司向櫃買中心洽辦無償配股停止過戶日前15個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。
- 3.本轉換公司債持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至12月31日(含)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

## 十七、轉換後之權利義務：

本轉換公司債持有人於請求轉換生效後所取得普通股股票之權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。

## 十八、本公司之贖回權：

- (一)本轉換公司債於發行滿3個月之翌日起(民國114年3月1日)至發行期間屆滿前40日(民國116年10月20日)止，若本公司普通股在櫃買中心之收盤價格連續30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30個營業日內，以掛號寄發一份30日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第5個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式



為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告，本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後5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。

(二)本轉換公司債於發行滿3個月之翌日起(民國114年3月1日)至發行期間屆滿前40日(民國116年10月20日)止，本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份30日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告本公司贖回權之行使。本公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後5個營業日內，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。

(三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，本公司於債券收回基準日後5個營業日內，按債券面額以現金贖回其所持有之本轉換公司債。

(四)若本公司執行收回請求，債券持有人請求轉換之最後期限為本轉換公司債終止櫃買賣日後第二個營業日。

#### 十九、債券持有人之賣回權：

本轉換公司債以發行滿2年(民國115年11月29日)為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本公司應於賣回基準日之前40日(民國115年10月20日)前，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第5個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前40日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)，要求本公司以債券面額加計利息補償金【滿2年為債券面額之100.50%(賣回收益率為0.25%)】將其所持有之本債券以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後5個營業日內以現金贖回本轉換公司債。前述日期如遇台北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次日營業日。

二十、所有本公司收回(包括由證券商營業處所買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不得再行賣出或發行，其所附轉換權併同消滅。

- 二十一、本轉換公司債及所換發之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法之相關規定辦理，另稅賦事宜依當時之稅法規定辦理。
- 二十二、本轉換公司債由彰化商業銀行股份有限公司為債券持有人之受託人，以代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡持有本轉換公司債之債券持有人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與其受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法均予同意，並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷；至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。
- 二十三、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理還本及轉換事宜。
- 二十四、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定不印製實體債券。
- 二十五、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令規定辦理之。

## 附件二

### 國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法

  
新美齊股份有限公司  
國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法

一、債券名稱：

新美齊股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第四次無擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

二、發行日期：

民國(以下同)113 年 00 月 00 日。(以下簡稱「發行日」)

三、發行總額：

本轉換公司債每張面額為新台幣 10 萬元整，發行總張數上限為 10,000 張，發行總面額上限為新台幣 10 億元整。本轉換公司債以競價拍賣方式辦理公開承銷，底標以不低於面額之 101%為限，每張實際發行價格依競價拍賣結果而定。

四、發行期間：

發行期間為 3 年，自民國 113 年 00 月 00 日開始發行至民國 116 年 00 月 00 日到期(以下簡稱「到期日」)。

五、債券票面利率：

本轉換公司債票面年利率 0%。

六、還本日期及方式：

除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期日後十個營業日內依債券面額將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。前述日期如遇證券集中交易市場停止營業日，則順延至次一營業日。

七、擔保情形：

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉換公司債發行後，本公司另發行或私募其他有擔保附認股權公司債時或有擔保轉換公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保附認股權公司債或有擔保轉換公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

八、轉換標的：

本公司之普通股，以發行新股之方式履行轉換義務，換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

#### 九、轉換期間：

債券持有人得於本轉換公司債發行日後屆滿 3 個月之翌日(民國●年●月●日)起，至到期日(民國●年●月●日)止，除(一)普通股依法暫停過戶期間、(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前 15 個營業日起，至權利分派基準日止之期間、(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前 1 日止、(四)辦理股票變更面額之停止轉換(認購)起始日至新股換發股票開始交易日前 1 日止之外，得隨時透過交易券商轉知臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向本公司股務代理機構請求依本辦法規定將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條及十五條規定辦理。

前項變更面額之停止轉換(認購)起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。本公司並應於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

#### 十、請求轉換程序：

(一)債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換/贖回/賣回申請書」(註明轉換)，由交易券商向集保公司提出申請，集保公司於接受申請後，以電子化方式通知本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後 5 個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入該債券持有人之集保帳戶。

(二)中華民國華僑及非中華民國國籍之外國人申請將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股時，一律統由集保公司採取帳簿劃撥方式辦理配發。

#### 十一、轉換價格及其調整：

##### (一)轉換價格之訂定方式

本轉換公司債轉換價格之訂定，以民國●年●月●日為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一為基準價格，再以基準價格乘以 102%-110%為計算依據，即為本轉換公司債之轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)。訂價基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依本條第(二)項之轉換價格調整公式調整之。依上述方式，暫定以民國●年●月●日為轉換價格訂定基準日，轉換溢價率暫訂為 102%-110%%，本轉換公司債發行時之轉換價格暫定為每股新台幣 00 元。

##### (二)轉換價格之調整

1.本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份或因員工酬勞發行新股者外，遇有本公

司已發行(或私募)之普通股股份增加時(包含但不限於以募集發行或私募方式辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等)，本公司應依下列公式調整轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請證券櫃檯買賣中心(以下簡稱「櫃買中心」)公告，於新股發行除權基準日(註 1)調整之(如有實際繳款作業則於股款繳足日調整之)。

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{已發行股數(註2)} + \frac{\text{每股繳款金額(註3)} \times \text{新股發行或私募股數}}{\text{每股時價(註4)}}}{\text{已發行股數(註2)} + \text{新股發行股數或私募股數}}$$

股票面額變更時

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{股票面額變更前已發行普通股股數(註2)}}{\text{股票面額變更後已發行普通股股數}}}{\text{股票面額變更後已發行普通股股數}}$$

註 1：如為股票分割則於分割基準日調整；如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整；如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證，因無除權基準日，則於股款繳足日調整；如係以私募方式辦理現金增資，則於私募有價證券交付日調整。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格重新調整，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格者，則函請櫃買中心重新公告調整之。

註 2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)，減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註 3：每股繳款額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

註 4：每股時價之訂定，應以除權基準日、訂價基準日、股票合併或分割基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日之普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。

2.本轉換公司債發行後，如遇本公司發放普通股現金股利時，應於除息基準日按下列公式調降轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並應函請櫃買中心公告調整後之轉換價格。本項轉換價格調降之規定，不適用於除息基準日(不含)前已提出請求轉換者。其調整公式如下：

調降後轉換價格＝調降前轉換價格×(1-發放普通股現金股利占每股時價(註)之比率)

註：每股時價以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日之普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。

3.本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價(註 1)之轉換或認股價格再募集發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券交付之日調整之：

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \left[ \text{已發行股數(註2)} + \frac{\text{新發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之有價證券其轉換或認購之股數} \times \text{每股時價(註1)}}{\text{新發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之有價證券其可轉換或認購之股數}} \right]}{\text{已發行股數(註2)} + \text{新發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之有價證券其可轉換或認購之股數}}$$

註 1：每股時價為再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。如訂價基準日前遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格。

註 2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行(或私募)有價證券可轉換或認購之股數。

4.本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格，並函請櫃買中心公告，於減資基準日調整之，如係因股票面額變更致普通股股份減少，於新股換發基準日調整之。

(1)減資彌補虧損時：

調整後轉換價格=調整前轉換價格×(減資前已發行普通股股數(註)/減資後已發行普通股股數)

(2)現金減資時：

調整後轉換價格= $\left[ \text{調整前轉換價格} \times (1 - \text{每股退還現金金額占換發新股票最後交易日收盤價之比率}) \right] \times (\text{減資前已發行普通股股數(註)} / \text{減資後已發行普通股股數})$

註：已發行普通股股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

(3)股票面額變更時：

調整後轉換價格=調整前轉換價格×(股票面額變更前已發行普通股股數(註)/股票面額變更後已發行普通股股數)

註：已發行普通股股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

十二、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃：

本轉換公司債於發行日之前向櫃買中心申請上櫃買賣，至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃，以上事項均由本公司洽櫃買中心同意後公告之。

十三、轉換後新股之上櫃：

本轉換公司債經轉換後換發之普通股者，所轉換之普通股自交付日起於櫃買中心上櫃買賣，上述事項由本公司洽櫃買中心同意後公告之。

十四、股本變更登記作業：

本公司應於每季結束後 15 日內，將前一季因本轉換公司債行使轉換所交付之股票數額予以公告，每季並應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。



十五、換股時不足壹股股份金額之處理：

轉換本公司普通股時，若有不足壹股之股份金額，本公司將以現金償付(計算至新台幣元為止，角以下四捨五入)。

十六、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬：

(一)現金股利

- 1.本轉換公司債持有人於當年度 1 月 1 日起至當年度本公司向櫃買中心洽辦現金股息停止過戶日前 15 個營業日(不含)以前請求轉換者，得參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。
- 2.當年度本公司向櫃買中心洽辦現金股息停止過戶日前 15 個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。
- 3.本轉換公司債券持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至 12 月 31 日(含)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度現金股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

(二)股票股利

- 1.本轉換公司債持有人於當年度 1 月 1 日起至當年度本公司向櫃買中心洽辦無償配股停止過戶日前 15 個營業日(不含)以前請求轉換者，得參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。
- 2.當年度於本公司向櫃買中心洽辦無償配股停止過戶日前 15 個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。
- 3.本轉換公司債持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至 12 月 31 日(含)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

十七、轉換後之權利義務：

本轉換公司債持有人於請求轉換生效後所取得普通股股票之權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。

十八、本公司之贖回權：

- (一)本轉換公司債於發行滿3個月之翌日起(民國●年●月●日)至發行期間屆滿前40日(民國●年●月●日)止，若本公司普通股在櫃買中心之收盤價格連續30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30個營業日內，以掛號寄發一份30日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第5個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，

則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告，本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後5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。

(二)本轉換公司債於發行滿3個月之翌日起(民國●年●月●日)至發行期間屆滿前40日(民國●年●月●日)止，本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份30日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告本公司贖回權之行使。本公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後5個營業日內，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。

(三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，本公司於債券收回基準日後5個營業日內，按債券面額以現金贖回其所持有之本轉換公司債。

(四)若本公司執行收回請求，債券持有人請求轉換之最後期限為本轉換公司債終止櫃檯買賣日後第二個營業日。

#### 十九、債券持有人之賣回權：

本轉換公司債以發行滿2年(民國●年●月●日)為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本公司應於賣回基準日之前40日(民國●年●月●日)前，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第5個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前40日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)，要求本公司以債券面額加計利息補償金【滿2年為債券面額之100.50%(賣回收益率為0.25%)】將其所持有之本債券以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後5個營業日內以現金贖回本轉換公司債。前述日期如遇台北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

二十、所有本公司收回(包括由證券商營業處所買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不得再行賣出或發行，其所附轉換權併同消滅。

二十一、本轉換公司債及所換發之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法之相關規定辦理，另稅賦事宜

依當時之稅法規定辦理。

二十二、本轉換公司債由 OO 銀行股份有限公司為債券持有人之受託人，以代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡持有本轉換公司債之債券持有人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與其受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法均予同意，並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷；至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。

二十三、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理還本及轉換事宜。

二十四、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定不印製實體債券。

二十五、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令規定辦理之。

### 附件三

## 國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書

## 新美齊股份有限公司

### 國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書

#### 一、說明

新美齊股份有限公司(以下簡稱「該公司」)經 113 年 10 月 1 日之董事會決議通過，發行國內第三次無擔保轉換公司債，以詢價圈購方式辦理公開承銷，發行總張數為 10,000 張，每張面額新幣壹拾萬元整，發行總面額為新台幣拾億元整，票面年利率為 0%，依票面金額之 100.5%發行。

#### 二、該公司最近三年度及最近期財務狀況

##### (一)最近三年度及最近期每股稅後純益及每股股利

單位：新台幣元；股

| 年 度 \ 項 目 | 每股稅後純益<br>(註) | 股利分派 |      |      |      |
|-----------|---------------|------|------|------|------|
|           |               | 現金股利 | 股票股利 |      | 合計   |
|           |               |      | 盈餘   | 資本公積 |      |
| 110       | 0.56          | 0.20 | 0.51 | —    | 0.71 |
| 111       | 0.55          | 0.05 | 0.12 | —    | 0.17 |
| 112       | 1.67          | 0.11 | 0.22 | —    | 0.33 |
| 113 年第三季  | 0.94          | —    | —    | —    | —    |

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

註：係以當期稅後純益除以當期流通在外加權平均股數計算。

##### (二)最近期經會計師查核簽證或核閱之股東權益、流通在外股數及每股淨值

| 項目                            | 金額/股數     |
|-------------------------------|-----------|
| 113 年 9 月 30 日歸屬於母公司業主之權益(仟元) | 4,551,791 |
| 113 年 9 月 30 日流通在外股數(仟股)      | 261,819   |
| 每股淨值(元/股)                     | 17.39     |

資料來源：該公司 113 年第三季經會計師核閱之財務報告。

## (三)最近三年度及最近期之財務資料

## 1.簡明資產負債表－國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

| 項目          | 年度  | 最近五年度財務資料(註1) |            |            |            |            | 當年度截至<br>113年9月<br>30日(註1) |
|-------------|-----|---------------|------------|------------|------------|------------|----------------------------|
|             |     | 108年          | 109年       | 110年       | 111年       | 112年       |                            |
| 流動資產        |     | 11,187,959    | 10,235,508 | 10,535,310 | 13,366,869 | 14,230,928 | 18,573,165                 |
| 不動產、廠房及設備   |     | 738,489       | 58,577     | 60,340     | 60,653     | 62,034     | 60,589                     |
| 無形資產        |     | 125,297       | 6,147      | 4,802      | 3,434      | 2,425      | 1,498                      |
| 其他資產        |     | 462,355       | 375,290    | 466,554    | 494,112    | 596,940    | 2,343,689                  |
| 資產總額        |     | 13,771,998    | 11,586,578 | 12,066,424 | 14,930,762 | 16,707,600 | 20,978,941                 |
| 流動負債        | 分配前 | 7,281,026     | 6,397,693  | 6,908,377  | 9,932,366  | 10,427,724 | 14,489,763                 |
|             | 分配後 | 7,281,026     | 6,421,699  | 6,957,304  | 9,962,763  | 10,485,133 | 註2                         |
| 非流動負債       |     | 1,842,916     | 1,230,975  | 771,622    | 499,489    | 1,203,321  | 1,198,875                  |
| 負債總額        | 分配前 | 9,123,942     | 7,628,668  | 7,679,999  | 10,431,855 | 11,631,045 | 15,688,638                 |
|             | 分配後 | 9,123,942     | 7,652,674  | 7,728,926  | 10,462,252 | 11,688,454 | 註2                         |
| 歸屬於母公司業主之權益 |     | 3,419,030     | 3,334,089  | 3,760,558  | 3,867,747  | 4,338,184  | 4,551,791                  |
| 股本          |     | 2,636,343     | 2,400,593  | 2,446,356  | 2,533,121  | 2,562,888  | 2,618,192                  |
| 資本公積        |     | (1,166)       | (8,285)    | (4,974)    | (4,538)    | (2,282)    | 2,890                      |
| 保留盈餘        | 分配前 | 799,785       | 956,224    | 1,355,955  | 1,317,325  | 1,697,881  | 1,854,206                  |
|             | 分配後 | 799,785       | 884,206    | 1,184,710  | 1,274,262  | 1,612,281  | 註2                         |
| 其他權益        |     | (15,932)      | (14,443)   | 3,131      | 21,839     | 79,697     | 76,503                     |
| 庫藏股票        |     | -             | -          | (39,910)   | -          | -          | -                          |
| 非控制權益       |     | 1,229,026     | 623,821    | 625,867    | 631,160    | 738,371    | 738,512                    |
| 權益總額        | 分配前 | 4,648,056     | 3,957,910  | 4,386,425  | 4,498,907  | 5,076,555  | 5,290,303                  |
|             | 分配後 | 4,648,056     | 3,933,904  | 4,337,498  | 4,468,510  | 5,019,146  | 註2                         |

註1：財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

註2：尚未召集股東會決議分配。

2.簡明綜合損益表－國際財務報導準則

單位：除每股盈餘為新台幣元外，其餘係新台幣仟元

| 年 度<br>項 目              | 最 近 五 年 度 財 務 資 料(註) |           |           |         |           | 當年度截至113年<br>9月30日<br>(註) |
|-------------------------|----------------------|-----------|-----------|---------|-----------|---------------------------|
|                         | 108 年                | 109 年     | 110 年     | 111 年   | 112 年     |                           |
| 營 業 收 入                 | 4,936,941            | 5,306,536 | 1,528,310 | 547,495 | 2,502,578 | 596,130                   |
| 營 業 毛 利                 | 770,542              | 825,949   | 557,512   | 155,353 | 675,179   | 239,508                   |
| 營 業 ( 損 ) 益             | 7,225                | 48,663    | 335,018   | (9,355) | 346,101   | 130,643                   |
| 營業外收入及支出                | 397,559              | 68,433    | 155,304   | 183,182 | 184,547   | 193,109                   |
| 稅 前 淨 利                 | 404,784              | 117,096   | 490,322   | 173,827 | 530,648   | 323,752                   |
| 繼 續 營 業 單 位<br>本 期 淨 利  | 358,792              | 122,004   | 478,035   | 138,148 | 426,866   | 244,852                   |
| 停 業 單 位 損 失             | 0                    | 0         | 0         | 0       | 0         | -                         |
| 本 期 淨 利 ( 損 )           | 358,792              | 122,004   | 478,035   | 138,148 | 426,866   | 244,852                   |
| 本期其他綜合損益<br>( 稅 後 淨 額 ) | (1,295)              | 2,107     | 9,006     | 19,520  | 57,306    | (2,969)                   |
| 本期綜合損益總額                | 357,497              | 124,111   | 487,041   | 157,668 | 484,172   | 241,883                   |
| 淨 利 歸 屬 於<br>母 公 司 業 主  | 186,012              | 153,801   | 479,968   | 140,855 | 425,655   | 244,711                   |
| 淨利歸屬於非控制<br>權 益         | 172,780              | (31,797)  | (1,933)   | (2,707) | 1,211     | 141                       |
| 綜合損益總額歸屬<br>於 母 公 司 業 主 | 185,613              | 154,524   | 488,974   | 160,375 | 482,961   | 241,742                   |
| 綜合損益總額歸屬<br>於 非 控 制 權 益 | 171,884              | (30,413)  | (1,933)   | (2,707) | 1,211     | 141                       |
| 每 股 盈 餘                 | 0.71                 | 0.60      | 1.89      | 0.55    | 1.67      | 0.94                      |

註：上列財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

### 三、本次公司債轉換價格及發行價格之訂定方式及合理性評估

該公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債，轉換公司債每張面額為新台幣 100 仟元整，發行總張數為 10,000 張，發行總面額為新台幣 1,000,000 仟元整。本轉換公司債以詢價圈購方式辦理公開承銷，依票面金額之 100.5%發行，發行期間為三年，票面利率為 0%，轉換溢價率訂為 105.24%。發行時轉換價格之訂定，係參考國內轉換公司債發行之相關法令及計算方式，並視國內證券市場轉換債公司債交易及發行概況，暨該公司未來營運發展等因素訂定之，其計算方法及訂定原則說明如下：

#### (一)轉換價格之訂定原則、方式及合理性

##### 1.轉格訂定之法規根據(訂定原則)

(1)根據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十七條之規定，承銷商輔導發行公司申報發行國內轉換公司債，用以計算轉換價格之基準價格，應以向金管會申報日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準，且轉換價格之訂定應高於基準價格；其實際發行時，用以計算轉換價格之基準價格，應以向券商公會申報承銷契約日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準；且轉換價格之訂定應高於基準價格。

亦即，轉換價格=  $\max(MA1, MA3, MA5)$ ，其中，

MA1 為基準日前 1 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

MA3 為基準日前 3 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

MA5 為基準日前 5 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

(2)本次發行國內第三次無擔保轉換公司債，以上述基準價格乘以 105.24%為本次轉換公司債發行之轉換價格。

##### 2.轉換價格之重設

本次發行之轉換公司債並無重設條款，轉換價格僅依轉換辦法第十一條進行調整。

##### 3.轉換價格訂定方式

(1)採用基準日前 1、3、5 個營業日普通股收盤價之簡單算術平均數擇一，主要係反映目前交易市場狀況。

(2)參考目前國內轉換公司債發行條件訂定的方式，國內證券市場轉換公司債之交易及發行概況以及發行公司近年來之經營績效與未來的營運前景，將轉換溢價比率訂為 105.24%。

(3)上述基準價格、轉換溢價比率以及轉換價格調整之制訂方式，均能考量市場狀況、發行公司與投資人之需求及雙方權益，並均能符合主管機關之規定，因此本次轉換公司債之轉換價格訂定方式應屬合理。



#### 4.轉換價格訂定合理性說明

##### (1)從總體經濟及所屬產業趨勢分析

###### A.總體經濟

依據中華經濟研究院公布，113 年全年經濟成長率約 3.81%，維持在 2% 以上，經濟成長由消費與出口雙雙帶動，成長模式為內外皆溫，由於 112 年度基期較低之因素，全球商品貿易可望由 112 年度之負成長(4.51%)轉為正成長之 5.08%，加上 AI 科技應用需求等，有望進一步推升相關產品出口，對於科技出口導向經濟體之成長，猶有助益。預估 113 年經濟成長貢獻組成，內需貢獻 2.47%，民間消費貢獻 1.42%，國內投資將由前一年度之負成長轉為正成長，對成長貢獻 0.44%，民間消費仍是經濟成長之有力支撐。

國內製造業採購經理人指數(PMI)於 113 年 9 月公布之為數據 49.2%，仍在 50 榮枯線之下，顯示目前營運仍處相對保守。由於美國、中國大陸等 PMI 指數都在 50 以上，預期在供應鏈需求帶動下，期望可帶動國內 PMI。

營業氣候測驗點(2024年8月)



資料來源：台灣經濟研究院(113 年 9 月)

另針對營建業方面，分析台灣經濟研究院公布 113 年 9 月景氣動向調查結果，在營建業方面，113 年 8 月營業氣候測驗點為 107.36 點，較 7 月之 102.79 點下降 4.57 點。雖然受到建材價格維持高檔和缺工問題依舊，些微影響部分公共工程進度，不過因國內經濟好轉增添企業擴廠和商辦建設意願，科技業帶動之投資議題持續發酵，特別是台積電於西部幹線的先進製程產能或先進封裝廠的布局，加上通膨預期心理帶動購屋需求，使得營建業對當月景氣看法仍可以持平視之。整體而言，預期未來因公共工程、房屋建築工程、機電整合工程表現仍可期，加上製造業擴廠和企業購置商辦意願提升，商用不動產和土地交易市場愈發活絡，均有助於未來營建業景氣呈現好轉態勢。

## B.所屬產業趨勢

根據 113 年第二季國泰房地產指數顯示，第二季較上季開價大幅上漲，議價率小幅擴大，成交價大幅上漲，推案量、銷售率及成交量均大幅增加。展望 113 年下半年度，新興科技應用商機持續擴增，可望支撐台灣出口動能。考量 2024 年以來國內通膨率緩步回降，經濟溫和成長，央行維持政策利率不變；惟去年下半年起，房市交易成長回升，不動產貸款占總放款比率仍高，央行於調整選擇性信用管制措施，以減緩信用資源流向不動產市場。在低利率時代、AI 產業蓬勃、資金回流及股市表現等利多因素下，房市表現仍持續熱絡，然仍須留意央行選擇性信用管制、新青安精進措施及囤房稅上路等後續影響，須審慎觀察。



資料來源：國泰房地產指數 113 年第二季

## (2)從公司財務結構及經營績效分析

### A.財務結構

該公司及其子公司 110~112 年度及 113 年上半年度之權益占資產比率分別為 36.35%、30.13%、30.38%及 30.30%，負債占資產比率則分別為 63.65%、69.87%、69.62%及 69.70%。111 年度因預售屋建案致合約負債及存貨同步增加，以及因應營運成長而增加短期銀行借款以支應營運需求，致負債占資產比率較 110 年度上升；111~112 年度及 113 年上半年度權益占資產比率及負債占資產比率變化大致持平。與採樣同業相較，該公司及其子公司負債占資產比率大都低於採樣同業，顯示該公司及其子公司財務結構相對穩健，經評估其負債占資產比率變動原因尚屬合理，與同業相較尚無重大異常之情事。

該公司及其子公司 110~112 年度及 113 年上半年度之長期資金占不動產、廠房及設備比率分別為 8,548.37%、8,240.96%、10,123.33%及 10,711.31%。111 年度長期資金占不動產、廠房及設備比率與 110 年度相當；112 年度該比率上升，主係當年度新建案交屋致獲利成長，權益總額相對增加所致；113 年上半年度該比率尚無重大變動。與採樣同業相較，該公司及其子公司長期資金占不動產、廠房及設備比率皆大於 100%，且各期均高於或介於採樣同業，顯示其長期資金尚足以充分支應營運所需之不動產、廠房及設備，顯示其財務結構尚屬穩健。

綜上所述，該公司及其子公司之財務結構變化趨勢尚屬合理，與同業相較尚無重大異常情事。

### B.經營績效

該公司及其子公司 110~112 年度及 113 年上半年度之營業收入分別為 1,528,310 千元、547,495 千元、2,502,578 千元及 459,144 千元，營業收入成長率則分別為(64.18)%、357.10%及(63.18)%。111 年度營業收入較 110 年度減少 980,815 千元，衰退幅度達 64.18%，主係因該公司及其子公司 110 年度有「JADE12」、「AIT 案」及「PARK259」等建案交屋，而 111 年度僅有「JADE12 案」舊案交屋；112 年度營業收入較 111 年度成長 1,955,083 千元，成長幅度達 357.10%，主係 112 年度「心居」及「心岳」建案完工交屋，致營業收入大幅成長；另 113 年上半年度因僅有「心岳」舊案交屋，致營收較 112 年上半年度衰退。

該公司及其子公司 110~112 年度及 113 年上半年度之營業毛利分別為 557,512 千元、155,353 千元、675,179 千元及 200,714 千元，營業毛利率分別為 36.48%、28.38%、26.98%及 43.71%。該公司及其子公司 111 年度營業毛利率較 110 年度下降，主係當年度僅有舊建案餘屋交案，未有新建案完工交屋，因銷售戶數較少且 110 年銷售價格較優所致；112 年度營業毛利率較 111 年度微幅下降，主係當年度完工交屋之其中之一建案「心居」，因地點及坪數等因素影響，規劃之個案毛利率較低所致；113 年上半年度毛利率較 112

年上半年度大幅成長，主係本期交屋之餘屋建案「心岳」毛利率較高及該建案結算成本調減所致。

該公司及其子公司 110~112 年度及 113 年上半年度之營業利益(損失)分別為 335,018 千元、(9,355)千元、346,101 千元及 121,864 千元，營業利益率分別為 21.92%、(1.71)%、13.83%及 26.54%，營業費用率分別為 14.56%、30.08%、13.15%及 17.17%。111 年度營業利益較 110 年度大幅減少，並產生營業損失，主係反映 111 年度交屋數量較 110 年度低，固定成本未能平攤進而拉低毛利率，使營業利益率亦衰退；112 年度營業利益金額較 111 年度大幅提高，主係因當年度營業收入及營業毛利大幅成長，營業利益率相對提升所致；113 年上半年度營收較 112 年上半年度大幅減少，惟 113 年上半年度交屋之建案「心岳」毛利率較高，且於 113 年上半年度進行該建案結算成本調減，故營業利益僅較 112 年上半年度小幅衰退，致營業利益率較 112 年上半年度大幅提升，經評估尚無重大異常情事。

整體而言，該公司 110~112 年度及 113 年上半年度之營業收入、營業毛利及營業利益之變化尚無重大異常情事。

### (3)從擔保情形及其他發行條件分析

#### A.擔保情形

該公司本次係發行無擔保轉換公司債，故不適用。

#### B.其他發行條件

##### a.票面利率

該公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債，票面利率訂為 0%，並不支付票息，主要係參考該公司未來營運前景、債信記錄及所定該公司轉換公司債之發行條件。轉換公司債之發行主要係鼓勵投資人著眼於未來轉為普通股之資本利得，故該票面利率之設計應屬合理。

##### b.發行年限

依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第三十條規定，公司發行轉換公司債之償還期限不得超過十年，發行年限過長，表示投資人承受之信用風險越高；發行年限過短，在投資效益尚未完全顯現時，償債的壓力將會影響發行公司資金的運用。最近一年來上市及上櫃公司發行國內轉換公司債之發行條件觀之，以三~五年居多，綜合考量該公司本次資金運用計劃與未來現金流量的估算，本次國內第三次無擔保轉換公司債發行年限訂為 3 年，應屬合理。

##### c.轉換期間

持有國內第三次無擔保轉換公司債之債券持有人，於轉換債發行日後屆滿三個月之翌日起至到期日止，除依發行及轉換辦法第九條規定之依法暫停過戶期間外，得隨時向該公司請求依辦法轉換為該公司之普通股，其

所設計之轉換期間符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」第三十二條及「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第四條之三之規定；同時已涵蓋發行年限之絕大部分，債券持有人執行轉換權利甚為便利，可增加市場接受度，故本項設計應屬合理。

#### d. 轉換價格重設

本次發行之國內第三次無擔保轉換公司債轉換價格調整機制，除因普通股股份變動或配發現金股利之反稀釋調整外，並無設計轉換價格向下重設之條件。

#### e. 賣回權

依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十九條有關該公司賣回權規定如下：

本轉換公司債以發行滿2年(民國115年11月29日)為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本公司應於賣回基準日之前40日(民國115年10月20日)前，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第5個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前40日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)，要求本公司以債券面額加計利息補償金【滿2年為債券面額之100.50%(賣回收益率為0.25%)】將其所持有之本債券以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後5個營業日內以現金贖回本轉換公司債。前述日期如遇台北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

#### f. 公司贖回權

依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十八條規定，其收回或贖回條款如下：

(一)本轉換公司債於發行滿三個月之翌日(民國114年3月1日)起至發行期間屆滿前四十日(民國116年10月20日)止，若該公司普通股在臺灣證券交易所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)時，該公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告。該公司執行收回請求，應於債券收

回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。

(二)本轉換公司債於發行滿三個月之翌日(民國 114 年 3 月 1 日)起至發行期間屆滿前四十日(民國 116 年 10 月 20 日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，該公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回該債券持有人之本轉換公司債，並函請櫃買中心公告該公司贖回權之行使。該公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回該債券持有人之本轉換公司債。

(三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆該公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，該公司於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其所持有之本轉換公司債。

(四)本轉換公司債債券收回基準日之次一個營業日為本轉換公司債終止上櫃日，債權人請求轉換之最後期限為本轉換公司債終止上櫃日後第二個營業日。

g.其他決定發行價格之因素

本轉換公司債之理論價格為 109,220 元，以 113 年 11 月 20 日臺灣銀行一年期定期存款利率 1.7%估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 107,394 元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為 105,000 元，尚不低於理論價格扣除流動性貼水後之九成(即  $107,394 \times 0.9 = 96,655$  元)，符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定，其發行價格應屬合理。

(4)其他：無。

## (二)發行價格之訂定模型

### 1.發行條件主要條款

#### (1)發行期間

發行期間三年。

#### (2)票面利率

本轉換公司債之票面年利率為 0%。

#### (3)還本日期及方式

除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為該公司普通股，或依本辦法第十九條行使賣回權，或該公司依本辦法第十八條提前贖回，或該公司由證券商營業處所買回註銷者外，該公司於本轉換公司債到期日後十個營業日內，依債券面額將該公司轉換公司債持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還，前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

#### (4)擔保情形：

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉換公司債發行後，該公司另發行或私募其他有擔保附認股權公司債時或有擔保轉換公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保附認股權公司債或有擔保轉換公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

#### (5)轉換標的：

該公司之普通股，以發行新股之方式履行轉換義務，換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

#### (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(民國 114 年 3 月 1 日)起，至到期日(民國 116 年 11 月 29 日)止，除(一)普通股依法暫停過戶期間、(二)該公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間、(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止、(四)辦理股票變更面額之停止轉換起始日至新股換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時透過交易券商轉知臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向該公司股務代理機構請求依本辦法規定將所持有之本轉換公司債轉換為該公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條及十五條規定辦理。

前項變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。該公司並應於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

## 2.理論模型概述

轉換公司債兼具股權及利率兩項商品特性，目前國內轉換公司債在發行條件設計中，包含多項選擇權，造成轉換公司債訂價過程相對困難，傳統 Black-Scholes 選擇權評價模型並無法評定轉換公司債之價值。因此，本承銷商利用其他數值方式求算其價值，本轉換債券理論價格所採用之數值方法，其評價理論基礎為 Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)所提出之二元樹模型，以股價之二元展開，並考量包含投資人轉換、賣回權，發行公司買回權，重設條款等條件，與標的股價之市場風險、利率風險及信用風險。上述模型係為兼顧公司資金募集成本與保障投資人之權益而演繹。

## 3.理論價值之分解

依發行條款設計，可將轉換公司債之理論價值分解成下列五項：

- (1)純債券價值
- (2)轉換權價值
- (3)賣回權價值
- (4)買回權價值
- (5)重設權價值

在二元樹模型評價過程中，於展開之各期各節點上可得對應的基本變數值 (Underlying Variable Values)，再依據上述各發行條款的有效期間及觸發條件，可計算得到轉換公司債理論價值，與上述五種價值之數值。

## 4.建立評價模型之路徑展開

### (1)評價模型之假設基礎

在推演二元樹評價模型時，Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)採用下列假設條件：

- a.資本市場是競爭性的市場(Competitive Market)
- b.在資本市場內，諸如交易費用及稅率均不存在。投資者可任意借與貸放資金而不受限制。任一投資者或市場交易都無能力控制價格，也就是，他們接受市場所決定的價格(Price Takers)。
- c.投資者可無限制地賣空或放空任何資產(諸如股票)。
- d.無風險借貸利率存在，固定不變且相等。備有條件 b、c 及 d 的資本市場，稱之為完全市場(Perfect Market)。
- e.履約股票在選擇權到期日或之前，無股息的分發。
- f.投資者是有理性的，他們尋求最高的利潤。因此，他們偏好高利潤(Preferring More Wealth to Less)。



## (2) 評價模型之路徑展開

以二元樹模型評價歐式買權契約，在推論二元樹評價模型時，須要下列符號：

$\Delta$  代表所應購買或放空的履約股股數；

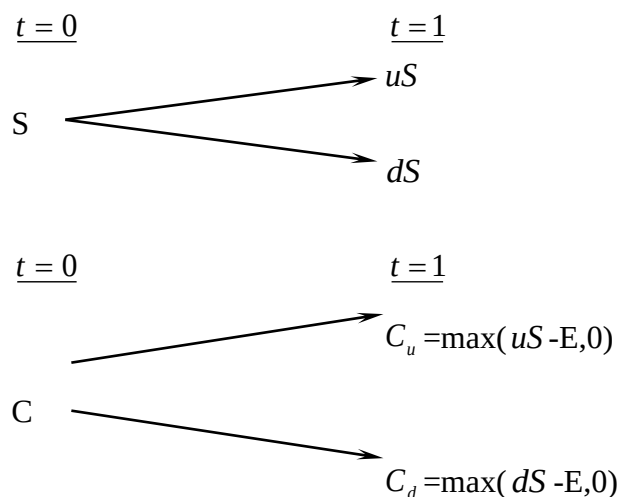
B 代表以無風險股利籌借或貸發的資金金額；

$(u-1)$  代表履約股價上升的百分比( $u>1$ )， $q$  代表股價上升的機率；

$(d-1)$  代表履約股價下降的百分比( $d<1$ )， $(1-q)$  代表股價下降的機率。

### A. 單一期的評價

由  $t=0$  至  $t=1$ ，履約股價可能上升 $(u-1)$ 百分比或下降 $(d-1)$ 百分比。在  $t=1$  時，股價可由下圖代表：



此處，

E 代表買權的履約價

$C_u$  代表，在  $t=1$  時，當股價上升 $(u-1)$ 百分比的買權價格；

$C_d$  代表，在  $t=1$  時，當股價下降 $(d-1)$ 百分比的買權價格；

$uS$  代表，在  $t=1$  時，當股價上升 $(u-1)$ 時的價格；

$dS$  代表，在  $t=1$  時，當股價下降 $(d-1)$ 時的價格。

目的是要評價在  $t=1$  時該買權契約的合理價格。評價的方法是複製一個避險組合，使其在  $t=1$  時的資金結構(Payoff Structure)與該買權在  $t=1$  時的資金完全相同。該避險組合的成分包括履約股股數( $\Delta$ )及籌借或貸發某些資金(B)。所以進行第二步，以求出 $\Delta$ 及 B。

在  $t=0$  至  $t=1$  時，因股價上升 $(u-1)$ 或下降 $(d-1)$ ，以致避險組合的價值也發生變動。其價值變動可由下圖表示：



$$\begin{array}{ccc} & & \Delta(uS)+rB \\ & \nearrow & \\ \Delta S+B & & \\ & \searrow & \\ & & \Delta(dS)+rB \end{array}$$

此處， $r=(1+i)$ ,  $i$ =無風險利率

因要建立複製(避險)組合，使其在  $t=1$  時的資金結構與買權的資金結構相同。故根據上面  $t=1$  時的圖表，可建立下列兩方程式：

$$C_u = \Delta uS + rB \quad (a)$$

$$C_d = \Delta dS + rB \quad (b)$$

解答上面二項方程式得到：

$$\Delta = \frac{C_u - C_d}{S(u - d)} \quad (c)$$

$$B = \frac{uC_d - dC_u}{(u - d)r} \quad (d)$$

公式(c)及(d)代表在  $t=0$  時複製(避險)組合所應包含的履約股數及籌借或貸發資金的金額。

因在  $t=1$  時複製組合與買權的資金結構完全相同(由公式(a)及(b)所表示)，兩者的現值( $t=0$ )也應相同。也就是，

$$C = \Delta S + B \quad (e)$$

將公式(c)及(d)的 $\Delta$ 及  $B$  代入公式(e)，獲得買權契約在  $t=0$  時的價格如下：

$$C = \frac{1}{r} \left[ \frac{(r-d)}{u-d} \cdot C_u + \frac{(u-r)}{u-d} \cdot C_d \right] \quad (f)$$

$$= \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (f^1)$$

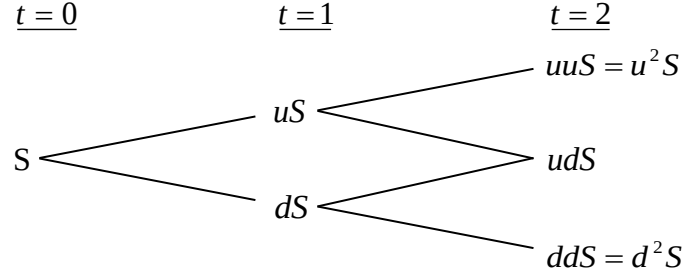
此處， $p=(r-d)/(u-d)$ ,  $1-p=(u-r)/(u-d)$

公式(f)或(f<sup>1</sup>)可說是歐式買權的單一期評價模型(A Single Period Pricing Model)。買權價格是由其未來的價格( $C_u$  及  $C_d$ )、股價的未來變動百分比( $u$  及  $d$ )、履約價格( $X$ )與利率( $r$ )所決定。也可說，在  $t=0$  時，買權價格是其期望價值 $[pC_u + (1-p)C_d]$ 的現值。

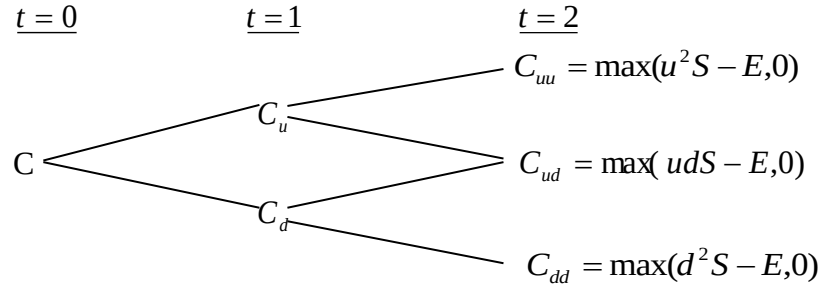
因此買權的價格是，在風險中立環境下，買權未來折現價值的期望值，這並不是說，買權的期望報酬率等於無風險利率。在均衡下，持有買權一個時期等於有套利組合一個時期，因此，買權的期望報酬率應等於套利組合的期望報酬率。若買權受到市場的錯誤評價(Mispriced)，則其期望報酬率與風險將會與套利組合的期望報酬率及風險不同，這會引起投資者的套利活動。

## B. 兩個時期的評價

上面單一期的評價程式可重複應用於推演兩個時期的買權評價模型(Two-Period Option Pricing Model)。為推演兩個時期的評價模型，假設股價由  $t=1$  至  $t=2$  的變動百分比仍由  $(u-1)$  及  $(d-1)$  所代表。也就是，股價變動的隨機過程不變或穩定(the Stationary Stochastic Process of the Stock Price)。在兩個時期的架構下，履約股價的變動可由下圖表示之：



因股價的變動，買權價格也隨之變動。買權在  $t=2$  的價格可由下圖表示：



下一步驟，我們將  $t=1$  至  $t=2$  看做一個時期。而後，運用公式(f')，我們可求得在  $t=1$  時買權契約的兩種可能價格  $C_u$  及  $C_d$ ，如下：

由  $t=1$  至  $t=2$ ，股價由  $uS$  上升至  $u^2S$  或下降至  $udS$  的情況下，買權在  $t=1$  時的價格應為：

$$C_u = \frac{1}{r} [pC_{uu} + (1-p)C_{ud}] \quad (g)$$

類似的，有  $t=1$  至  $t=2$ ，股價由  $dS$  上升至  $udS$  或下降至  $d^2S$  的情況下，買權在  $t=1$  時的價格為：

$$C_d = \frac{1}{r} [pC_{du} + (1-p)C_{dd}] \quad (h)$$

應注意的是，在第二期初時，套利組合(或稱避險組合)的成份必須重新調整才能使套利組合維持無風險，以及套利組合的期望報酬等於買權的期望報酬。利用公式(a)、(b)、(c)及(d)，在第二期初應調整的股數與借款金額如下：

在  $t=1$  時，當股價是  $uS$  時，

$$C_{uu} = \Delta(uuS) + rB$$

$$C_{ud} = \Delta(udS) + rB$$

解出上面兩公式的 $\Delta$ 及 $B$ 而得，

$$\Delta = \frac{C_{uu} - C_{ud}}{(u-d)S}, B = \frac{uC_{ud} - dC_{uu}}{(u-d)r}$$

與單一期(或第一期)的原理相同，根據上面公式調整後的套利組合與買權在 $t=2$ 的期望報酬率都是相同。因此可決定買權在 $t=1$ 的價格，正如公式(g)與(h)所示。決定買權在 $t=1$ 的價格( $C_u$ 與 $C_d$ )後，我們可進一步決定買權在 $t=0$ 的價格，如下。

因在 $t=0$ 時買權的現值是在其在 $t=1$ 時期望值的現值。由公式(g)及(h)，買權在 $t=0$ 的現值應為：

$$c = \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (i)$$

將公式(g)及(h)代入公式(i)，即得買權的現值如下：

$$\begin{aligned} c &= \frac{1}{r^2} [p^2 C_{uu} + 2p(1-p)C_{ud} + (1-p)^2 C_{dd}] \quad (j) \\ &= \frac{1}{r^2} [p^2 \max(u^2 S - X, 0) + 2p(1-p) \max(udS - X, 0) \\ &\quad + (1-p)^2 \max(d^2 S - X, 0)] \quad (j^1) \end{aligned}$$

而後可運用統計上的二項分配函數(Binomial Distribution Function)重新改寫公式(j<sup>1</sup>)如下：

$$\begin{aligned} c &= \frac{1}{r^2} \left[ \binom{2}{2} p^2 \max(u^2 d^0 S - X, 0) \right. \\ &\quad + \binom{2}{1} p(1-p) \max(u^1 d^{2-1} S - X, 0) \\ &\quad \left. + \binom{2}{0} (1-p)^2 \max(d^2 u^0 S - X, 0) \right] \quad (k) \end{aligned}$$

此處， $\binom{n}{j} = \frac{n!}{j!(n-j)!}$ ,  $\binom{2}{0} = 1$ ,  $\binom{2}{1} = 2$ ,  $\binom{2}{2} = 1$ 。

再以簡化(k)，買權的現值可表示為

$$c = \frac{1}{r^2} \left[ \sum_{j=0}^2 \binom{2}{j} p^j (1-p)^{2-j} \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l)$$

或者，

$$c = \frac{1}{r^2} \left[ \sum_{j=0}^2 \frac{2!}{j!(2-j)!} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l^1)$$

##### 5.理論模型之推導模型

公式(l)或(l<sup>1</sup>)代表若買權的到期限為兩個時期時，其現值可由二項式程式來決定(或評價)。若將之延伸到 n 個時期(n≥2)，則買權的現值可由公式(m)所決定(即將公式(l<sup>1</sup>)內的 2 改為 n)

$$c = \frac{1}{r^n} \left[ \sum_{j=0}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet \max(u^j d^{n-j} S - X, 0) \right] \quad (m)$$

但在公式(m)中，若  $u^j d^{n-j} S < X$ ，則  $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = 0$ 。若  $u^j d^{n-j} S > X$ ，則  $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = u^j d^{n-j} S - X > 0$ 。

故可將所有的零項消除，而只保留正項。在公式(m)中，假設 k 是一個最小的整數能使。也就是，

$$k > \frac{\ln(X / S d^n)}{\ln(u / d)} \quad (n)$$

所以由公式(n)我們就可找出公式(m)中的所有的正項，去除零項後的公式(m)成為：

$$\begin{aligned} c &= \frac{1}{r^n} \left[ \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet (u^j d^{n-j} S - X) \right] \\ &= \frac{1}{r^n} \left[ \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S \right] - \left[ \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} X \right] \\ &= S \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} - \frac{X}{r^n} \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \quad (o) \end{aligned}$$

$$\text{此處， } p' = \frac{pu}{r}, 1-p' = \frac{(1-p)d}{r} \quad (p)$$

公式(o)就是二項式買權評價模型，其簡化公式如下：

$$c = S \bullet B(n, k, p') - \frac{X}{r^n} B(n, k, p) \quad (q)$$

此處，

$$B(n, k, p') = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j}, n > k \quad (r)$$

$$B(n, k, p) = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \quad (s)$$

註：  $n < k, c = 0$ 。

### (三)本債券理論價格之計算

#### 1.計算參數說明

| 參數項目   | 數值        | 說明                                                                                                                                                               |
|--------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 評價日期   | 113/11/20 |                                                                                                                                                                  |
| 基準價格   | 24.8 元    | 按發行轉換辦法，以民國 113/11/21 為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前一個營業日本公司普通股收盤價為基準價格 24.8 元                                                                                             |
| 轉換價格   | 26.1 元    | 按發行轉換辦法，基準價格乘以訂定轉換溢價率 105.24%為計算依據(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，訂定轉換價格為每股 26.1 元。                                                                                          |
| 發行期間   | 3 年       | 取可轉債發行期間為 3 年。                                                                                                                                                   |
| 股價波動度  | 45.08%    | 樣本期間-(112/11/21-113/11/20)，樣本數-242<br>1. 採 113/11/20 起前一年為樣本期間。<br>2. 以日還原股價，計算樣本期間之日自然對數報酬率。<br>3. 以日報酬率標準差，乘上根號 242，可得股價波動度。                                   |
| 無風險利率  | 1.4338%   | 取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 113/11/20，2 年及 5 年期公債殖利率報價，分別為 113 央債甲 1(剩餘年限約為 1.125 年)及 113 央債甲 8(剩餘年限約為 4.813 年)之 1.3625%及 1.5028%，以插補法計算可轉債存續期 3 年殖利率為 1.4338%，為無風險利率數值。 |
| 風險折現率  | 2.5250%   | 評估風險折現率時，可嘗試採用發行公司借款利率評估法、同業公司借款利率評估法等方式。本次擬採用同業公司借款利率評估法，評估數值為 2.5250%，做為風險折現率之參數值。                                                                             |
| 信用風險貼水 | 109.12BP  | 以風險折現率減無風險利率可得信用風險貼水。                                                                                                                                            |
| 切割期數   | 1825 期    | 將可轉債剩餘年限分割為 1825 期。                                                                                                                                              |
| 賣回收益率  | 0.50%     | 按發行轉換辦法，以債券面額加計 0.50%之年收益率將其所持有之本債券以現金賣回。                                                                                                                        |
| 到期收益率  | 0%        | 按發行轉換辦法，債券到期時依債券面額加計 0%之年收益率將本債券全數償還。                                                                                                                            |

## 2.理論價值計算結果

### (1)純債券價值

純債券價值為各期應付本息之折現後之現值(Present Value)，本轉換公司債之票面利率為 0%，故其純債券價值等於 3 年後本金之折現值，計算本債券純債券價值所使用之風險折現利率，係以參考公司之借款利率為依據估算而得。本模型所採用之折現利率為 2.525% (具體估算方式參考上表)，以計算本轉換公司債之純債券價值如下： $100,000/(1+2.525\%)^3=92,800$ 。

### (2)轉換權

轉換權之計算方式為將買回、賣回與重設權條件自模型中抽離，推演求得不具買回、賣回與重設權之轉換公司債價值 108,970 元，將其扣除純債券價值 92,800 元，得轉換權價值 16,170 元。

### (3)賣回權

賣回權之計算方式為先計算出具賣回權條件之轉換公司債價值，再將賣回權條件自模型中抽離，推演求得不具賣回權之轉換公司債價值，兩者之差異 400 元即為賣回權的價值。

### (4)買回權

買回權之計算方式為先計算出具買回權條件之轉換公司債價值，再將買回權條件自模型中抽離，推演求得不具買回權之轉換公司債價值，兩者之差異(150)元即為買回權的價值。

### (5)重設權

本轉換公司債並無重設條款之設計，故無重設權價值。

### (6)各權利價值百分比

| 權利    | 價值(元)   | 百分比例   |
|-------|---------|--------|
| 純債券價值 | 92,800  | 84.97% |
| 轉換權價值 | 16,170  | 14.80% |
| 賣回權價值 | 400     | 0.37%  |
| 買回權價值 | (150)   | -0.14% |
| 重設權價值 | 0       | 0.00%  |
| 總理論價值 | 109,220 | 100%   |

## (四)發行價格訂定之合理性評估

本轉換公司債之理論價格為 109,220 元，以 113 年 11 月 20 日臺灣銀行一年期定期存款利率 1.7% 估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 107,394 元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為 100,500 元，尚不低於理論價格扣除流動

性貼水後之九成(即  $107,394 \times 0.9 = 96,655$  元)，符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定，其發行價格應屬合理。



發行公司：新美齊股份有限公司



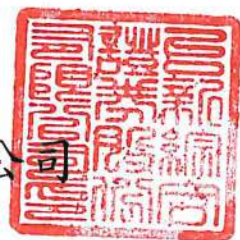
負責人：林傳捷



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

(本用印僅限於新美齊股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書使用)

主辦證券承銷商：台新綜合證券股份有限公司



負責人：郭嘉宏



中 華 民 國 一 一 三 年      十      月      二 十 三      日

( 僅 供 新 美 齊 股 份 有 限 公 司 國 內 第 三 次 無 擔 保 轉 換 公 司 債 價 格 計 算 書 使 用 )

#### 附件四

### 國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書

## 新美齊股份有限公司

### 國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書

#### 一、說明

新美齊股份有限公司(以下簡稱「該公司」)經 113 年 10 月 1 日之董事會決議通過，發行國內第四次無擔保轉換公司債，以競價拍賣方式辦理公開承銷，發行總張數上限為 10,000 張，每張面額新幣壹拾萬元整，發行總面額上限為新台幣肆拾億元整，底標以不低於面額之 101% 為限，實際總發行金額依競價拍賣結果而定。

#### 二、該公司最近三年度及最近期財務狀況

##### (一)最近三年度及最近期每股稅後純益及每股股利

單位：新台幣元；股

| 年 度 \ 項 目 | 每股稅後純益<br>(註) | 股利分派 |      |      |      |
|-----------|---------------|------|------|------|------|
|           |               | 現金股利 | 股票股利 |      | 合計   |
|           |               |      | 盈餘   | 資本公積 |      |
| 110       | 0.56          | 0.20 | 0.51 | —    | 0.71 |
| 111       | 0.55          | 0.05 | 0.12 | —    | 0.17 |
| 112       | 1.67          | 0.11 | 0.22 | —    | 0.33 |
| 113 年上半年度 | 0.92          | —    | —    | —    | —    |

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

註：係以當期稅後純益除以當期流通在外加權平均股數計算。

##### (二)最近期經會計師查核簽證或核閱之股東權益、流通在外股數及每股淨值

| 項目                            | 金額/股數     |
|-------------------------------|-----------|
| 113 年 6 月 30 日歸屬於母公司業主之權益(仟元) | 4,600,418 |
| 113 年 6 月 30 日流通在外股數(仟股)      | 256,078   |
| 每股淨值(元/股)                     | 17.96     |

資料來源：該公司 113 年上半年度經會計師核閱之財務報告。

## (三)最近三年度及最近期之財務資料

## 1.簡明資產負債表－國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

| 項目            | 年度  | 最近五年度財務資料  |            |            |            |            | 當年度截至<br>113年6月<br>30日(註1) |
|---------------|-----|------------|------------|------------|------------|------------|----------------------------|
|               |     | 108年       | 109年       | 110年       | 111年       | 112年       |                            |
| 流動資產          |     | 11,187,959 | 10,235,508 | 10,535,310 | 13,366,869 | 14,230,928 | 15,151,687                 |
| 不動產、廠房及設備(註3) |     | 738,489    | 58,577     | 60,340     | 60,653     | 62,034     | 61,114                     |
| 無形資產          |     | 125,297    | 6,147      | 4,802      | 3,434      | 2,425      | 1,779                      |
| 其他資產(註3)      |     | 462,355    | 375,290    | 466,554    | 494,112    | 596,940    | 2,406,327                  |
| 資產總額          |     | 13,771,998 | 11,586,578 | 12,066,424 | 14,930,762 | 16,707,600 | 17,620,907                 |
| 流動負債          | 分配前 | 7,281,026  | 6,397,693  | 6,908,377  | 9,932,366  | 10,427,724 | 11,074,759                 |
|               | 分配後 | 7,281,026  | 6,397,693  | 6,908,377  | 9,932,366  | 註2         | 註2                         |
| 非流動負債         |     | 1,842,916  | 1,230,975  | 771,622    | 499,489    | 1,203,321  | 1,207,107                  |
| 負債總額          | 分配前 | 9,123,942  | 7,628,668  | 7,679,999  | 10,431,855 | 11,631,045 | 12,281,866                 |
|               | 分配後 | 9,123,942  | 7,628,668  | 7,679,999  | 10,431,855 | 註2         | 註2                         |
| 歸屬於母公司業主之權益   |     | 3,419,030  | 3,334,089  | 3,760,558  | 3,867,747  | 4,338,184  | 4,600,418                  |
| 股本            |     | 2,636,343  | 2,400,593  | 2,446,356  | 2,533,121  | 2,562,888  | 2,560,783                  |
| 資本公積          |     | (1,166)    | (8,285)    | (4,974)    | (4,538)    | (2,282)    | 2,890                      |
| 保留盈餘          | 分配前 | 799,785    | 956,224    | 1,355,955  | 1,317,325  | 1,697,881  | 1,845,887                  |
|               | 分配後 | 799,785    | 884,206    | 1,184,710  | 1,274,262  | 註2         | 註2                         |
| 其他權益          |     | (15,932)   | (14,443)   | 3,131      | 21,839     | 79,697     | 133,449                    |
| 庫藏股票          |     | 0          | 0          | (39,910)   | 0          | 0          | -                          |
| 非控制權益         |     | 1,229,026  | 623,821    | 625,867    | 631,160    | 738,371    | 738,623                    |
| 權益總額          | 分配前 | 4,648,056  | 3,957,910  | 4,386,425  | 4,498,907  | 5,076,555  | 5,339,041                  |
|               | 分配後 | 4,648,056  | 3,885,892  | 4,215,180  | 4,455,844  | 註2         | 註2                         |

註：上列財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

註2：尚未召集股東會決議分配。

註3：最近五年度均未曾辦理資產重估。

2.簡明綜合損益表－國際財務報導準則

單位：除每股盈餘為新台幣元外，其餘係新台幣仟元

| 年 度<br>項 目              | 最 近 五 年 度 財 務 資 料 |           |           |         |           | 當年度截至113年<br>6月30日<br>(註1) |
|-------------------------|-------------------|-----------|-----------|---------|-----------|----------------------------|
|                         | 108 年             | 109 年     | 110 年     | 111 年   | 112 年     |                            |
| 營 業 收 入                 | 4,936,941         | 5,306,536 | 1,528,310 | 547,495 | 2,502,578 | 459,144                    |
| 營 業 毛 利                 | 770,542           | 825,949   | 557,512   | 155,353 | 675,179   | 200,714                    |
| 營 業 ( 損 ) 益             | 7,225             | 48,663    | 335,018   | (9,355) | 346,101   | 121,864                    |
| 營業外收入及支出                | 397,559           | 68,433    | 155,304   | 183,182 | 184,547   | 193,112                    |
| 稅 前 淨 利                 | 404,784           | 117,096   | 490,322   | 173,827 | 530,648   | 314,976                    |
| 繼 續 營 業 單 位<br>本 期 淨 利  | 358,792           | 122,004   | 478,035   | 138,148 | 426,866   | 236,644                    |
| 停 業 單 位 損 失             | 0                 | 0         | 0         | 0       | 0         | -                          |
| 本 期 淨 利 ( 損 )           | 358,792           | 122,004   | 478,035   | 138,148 | 426,866   | 236,644                    |
| 本期其他綜合損益<br>( 稅 後 淨 額 ) | (1,295)           | 2,107     | 9,006     | 19,520  | 57,306    | 53,977                     |
| 本期綜合損益總額                | 357,497           | 124,111   | 487,041   | 157,668 | 484,172   | 290,621                    |
| 淨 利 歸 屬 於<br>母 公 司 業 主  | 186,012           | 153,801   | 479,968   | 140,855 | 425,655   | 236,392                    |
| 淨利歸屬於非控制<br>權 益         | 172,780           | (31,797)  | (1,933)   | (2,707) | 1,211     | 252                        |
| 綜合損益總額歸屬<br>於 母 公 司 業 主 | 185,613           | 154,524   | 488,974   | 160,375 | 482,961   | 290,369                    |
| 綜合損益總額歸屬<br>於 非 控 制 權 益 | 171,884           | (30,413)  | (1,933)   | (2,707) | 1,211     | 252                        |
| 每 股 盈 餘                 | 0.71              | 0.60      | 1.89      | 0.55    | 1.67      | 0.92                       |

註：上列財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

### 三、本次公司債轉換價格及發行價格之訂定方式及合理性評估

該公司本次發行國內第四次無擔保轉換公司債，轉換公司債每張面額為新台幣 100 仟元整，發行總張數上限為 10,000 張，發行總面額上限為新台幣 1,000,000 仟元整。本轉換公司債以競價拍賣方式辦理公開承銷，底標以不低於票面金額之 101% 為限，每張實際發行價格依競價拍賣結果而定，發行期間為三年，票面利率為 0%，轉換溢價率訂為 102%~110%。發行時轉換價格之訂定，係參考國內轉換公司債發行之相關法令及計算方式，並視國內證券市場轉換公司債交易及發行概況，暨該公司未來營運發展等因素訂定之，其計算方法及訂定原則說明如下：

#### (一)轉換價格之訂定原則、方式及合理性

##### 1.轉換價格訂定之法規根據(訂定原則)

(1)根據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十七條之規定，承銷商輔導發行公司申報發行國內轉換公司債，用以計算暫定轉換價格之基準價格，應以向金管會申報日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準，且暫定轉換價格之訂定應高於基準價格；其實際發行時，用以計算轉換價格之基準價格，應以向券商公會申報承銷契約日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準；且轉換價格之訂定應高於基準價格。

亦即，轉換價格 =  $\max(\text{MA1}, \text{MA3}, \text{MA5})$ ，其中，

MA1 為基準日前 1 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

MA3 為基準日前 3 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

MA5 為基準日前 5 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

(2)本次發行國內第四次無擔保轉換公司債，以上述基準價格乘以 102%-110% 為本次轉換公司債發行之轉換價格。

##### 2.轉換價格之重設

本次發行之轉換公司債並無重設條款，轉換價格僅依轉換辦法第十一條進行調整。

##### 3.轉換價格訂定方式

(1)採用基準日前 1、3、5 個營業日普通股收盤價之簡單算術平均數擇一，主要係反映目前交易市場狀況。

(2)參考目前國內轉換公司債發行條件訂定的方式，國內證券市場轉換公司債之交易及發行概況以及發行公司近年來之經營績效與未來的營運前景，將轉換溢價比率訂為 105.01%-110%。

(3)上述基準價格、轉換溢價比率以及轉換價格調整之制訂方式，均能考量市場狀況、發行公司與投資人之需求及雙方權益，並均能符合主管機關之規定，因此本次轉換公司債之轉換價格訂定方式應屬合理。

#### 4.轉換價格訂定合理性說明

##### (1)從總體經濟及所屬產業趨勢分析

###### A.總體經濟

依據中華經濟研究院公布，113 年全年經濟成長率約 3.81%，維持在 2% 以上，經濟成長由消費與出口雙雙帶動，成長模式為內外皆溫，由於 112 年度基期較低之因素，全球商品貿易可望由 112 年度之負成長(4.51%)轉為正成長之 5.08%，加上 AI 科技應用需求等，有望進一步推升相關產品出口，對於科技出口導向經濟體之成長，猶有助益。預估 113 年經濟成長貢獻組成，內需貢獻 2.47%，民間消費貢獻 1.42%，國內投資將由前一年度之負成長轉為正成長，對成長貢獻 0.44%，民間消費仍是經濟成長之有力支撐。

國內製造業採購經理人指數(PMI)於 113 年 9 月公布之為數據 49.2%，仍在 50 榮枯線之下，顯示目前營運仍處相對保守。由於美國、中國大陸等 PMI 指數都在 50 以上，預期在供應鏈需求帶動下，期望可帶動國內 PMI。

營業氣候測驗點(2024年8月)



資料來源：台灣經濟研究院(113 年 9 月)

另針對營建業方面，分析台灣經濟研究院公布 113 年 9 月景氣動向調查結果，在營建業方面，113 年 8 月營業氣候測驗點為 107.36 點，較 7 月之 102.79 點下降 4.57 點。雖然受到建材價格維持高檔和缺工問題依舊，些微影響部分公共工程進度，不過因國內經濟好轉增添企業擴廠和商辦建設意願，科技業帶動之投資議題持續發酵，特別是台積電於西部幹線的先進製程產能或先進封裝廠的布局，加上通膨預期心理帶動購屋需求，使得營建業對當月景氣看法仍可以持平視之。整體而言，預期未來因公共工程、房屋建築工程、機電整合工程表現仍可期，加上製造業擴廠和企業購置商辦意願提升，商用不動產和土地交易市場愈發活絡，均有助於未來營建業景氣呈現好轉態勢。



## B.所屬產業趨勢

根據 113 年第二季國泰房地產指數顯示，第二季較上季開價大幅上漲，議價率小幅擴大，成交價大幅上漲，推案量、銷售率及成交量均大幅增加。展望 113 年下半年度，新興科技應用商機持續擴增，可望支撐台灣出口動能。考量 2024 年以來國內通膨率緩步回降，經濟溫和成長，央行維持政策利率不變；惟去年下半年起，房市交易成長回升，不動產貸款占總放款比率仍高，央行於調整選擇性信用管制措施，以減緩信用資源流向不動產市場。在低利率時代、AI 產業蓬勃、資金回流及股市表現等利多因素下，房市表現仍持續熱絡，然仍須留意央行選擇性信用管制、新青安精進措施及囤房稅上路等後續影響，須審慎觀察。



資料來源：國泰房地產指數 113 年第二季

## (2)從公司財務結構及經營績效分析

### A.財務結構

該公司及其子公司 110~112 年度及 113 年上半年度之權益占資產比率分別為 36.35%、30.13%、30.38%及 30.30%，負債占資產比率則分別為 63.65%、69.87%、69.62%及 69.70%。111 年度因預售屋建案致合約負債及存貨同步增加，以及因應營運成長而增加短期銀行借款以支應營運需求，致負債占資產比率較 110 年度上升；111~112 年度及 113 年上半年度權益占資產比率及負債占資產比率變化大致持平。與採樣同業相較，該公司及其子公司負債占資產比率大都低於採樣同業，顯示該公司及其子公司財務結構相對穩健，經評估其負債占資產比率變動原因尚屬合理，與同業相較尚無重大異常之情事。

該公司及其子公司 110~112 年度及 113 年上半年度之長期資金占不動產、廠房及設備比率分別為 8,548.37%、8,240.96%、10,123.33%及 10,711.31%。111 年度長期資金占不動產、廠房及設備比率與 110 年度相當；112 年度該比率上升，主係當年度新建案交屋致獲利成長，權益總額相對增加所致；113 年上半年度該比率尚無重大變動。與採樣同業相較，該公司及其子公司長期資金占不動產、廠房及設備比率皆大於 100%，且各期均高於或介於採樣同業，顯示其長期資金尚足以充分支應營運所需之不動產、廠房及設備，顯示其財務結構尚屬穩健。

綜上所述，該公司及其子公司之財務結構變化趨勢尚屬合理，與同業相較尚無重大異常情事。

### B.經營績效

該公司及其子公司 110~112 年度及 113 年上半年度之營業收入分別為 1,528,310 千元、547,495 千元、2,502,578 千元及 459,144 千元，營業收入成長率則分別為(64.18)%、357.10%及(63.18)%。111 年度營業收入較 110 年度減少 980,815 千元，衰退幅度達 64.18%，主係因該公司及其子公司 110 年度有「JADE12」、「AIT 案」及「PARK259」等建案交屋，而 111 年度僅有「JADE12 案」舊案交屋；112 年度營業收入較 111 年度成長 1,955,083 千元，成長幅度達 357.10%，主係 112 年度「心居」及「心岳」建案完工交屋，致營業收入大幅成長；另 113 年上半年度因僅有「心岳」舊案交屋，致營收較 112 年上半年度衰退。

該公司及其子公司 110~112 年度及 113 年上半年度之營業毛利分別為 557,512 千元、155,353 千元、675,179 千元及 200,714 千元，營業毛利率分別為 36.48%、28.38%、26.98%及 43.71%。該公司及其子公司 111 年度營業毛利率較 110 年度下降，主係當年度僅有舊建案餘屋交案，未有新建案完工交屋，因銷售戶數較少且 110 年銷售價格較優所致；112 年度營業毛利率較 111 年度微幅下降，主係當年度完工交屋之其中之一建案「心居」，因地點及坪數等因素影響，規劃之個案毛利率較低所致；113 年上半年度毛利率較 112

年上半年度大幅成長，主係本期交屋之餘屋建案「心岳」毛利率較高及該建案結算成本調減所致。

該公司及其子公司 110~112 年度及 113 年上半年度之營業利益(損失)分別為 335,018 千元、(9,355)千元、346,101 千元及 121,864 千元，營業利益率分別為 21.92%、(1.71)%、13.83%及 26.54%，營業費用率分別為 14.56%、30.08%、13.15%及 17.17%。111 年度營業利益較 110 年度大幅減少，並產生營業損失，主係反映 111 年度交屋數量較 110 年度低，固定成本未能平攤進而拉低毛利率，使營業利益率亦衰退；112 年度營業利益金額較 111 年度大幅提高，主係因當年度營業收入及營業毛利大幅成長，營業利益率相對提升所致；113 年上半年度營收較 112 年上半年度大幅減少，惟 113 年上半年度交屋之建案「心岳」毛利率較高，且於 113 年上半年度進行該建案結算成本調減，故營業利益僅較 112 年上半年度小幅衰退，致營業利益率較 112 年上半年度大幅提升，經評估尚無重大異常情事。

整體而言，該公司 110~112 年度及 113 年上半年度之營業收入、營業毛利及營業利益之變化尚無重大異常情事。

### (3)從擔保情形及其他發行條件分析

#### A.擔保情形

該公司本次係發行無擔保轉換公司債，故不適用。

#### B.其他發行條件

##### a.票面利率

該公司本次發行國內第四次無擔保轉換公司債，票面利率訂為 0%，並不支付票息，主要係參考該公司未來營運前景、債信記錄及所定該公司轉換公司債之發行條件。轉換公司債之發行主要係鼓勵投資人著眼於未來轉為普通股之資本利得，故該票面利率之設計應屬合理。

##### b.發行年限

依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第三十條規定，公司發行轉換公司債之償還期限不得超過十年，發行年限過長，表示投資人承受之信用風險越高；發行年限過短，在投資效益尚未完全顯現時，償債的壓力將會影響發行公司資金的運用。最近一年來上市及上櫃公司發行國內轉換公司債之發行條件觀之，以三~五年居多，綜合考量該公司本次資金運用計劃與未來現金流量的估算，本次國內第四次無擔保轉換公司債發行年限訂為 3 年，應屬合理。

##### c.轉換期間

持有國內第四次無擔保轉換公司債之債券持有人，於轉換債發行日後屆滿三個月之翌日起至到期日止，除依發行及轉換辦法第九條規定之依法暫停過戶期間外，得隨時向該公司請求依辦法轉換為該公司之普通股，其

所設計之轉換期間符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」第三十二條及「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第四條之三之規定；同時已涵蓋發行年限之絕大部分，債券持有人執行轉換權利甚為便利，可增加市場接受度，故本項設計應屬合理。

d.轉換價格重設

本次發行之國內第四次無擔保轉換公司債轉換價格調整機制，除因普通股股份變動或配發現金股利之反稀釋調整外，並無設計轉換價格向下重設之條件。

e.賣回權

依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十九條有關該公司賣回權規定如下：

本轉換公司債以發行滿2年(民國●年●月●日)為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本公司應於賣回基準日之前40日(民國●年●月●日)前，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第5個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前40日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)，要求本公司以債券面額加計利息補償金【滿2年為債券面額之100.50%(賣回收益率為0.25%)】將其所持有之本債券以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後5個營業日內以現金贖回本轉換公司債。前述日期如遇台北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

f.公司贖回權

依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十八條規定，其收回或贖回條款如下：

(一)本轉換公司債於發行滿三個月之翌日(民國●年●月●日)起至發行期間屆滿前四十日(民國●年●月●日)止，若該公司普通股在臺灣證券交易所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)時，該公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告。該公司執行收回請求，應於債券收回基

準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。

(二)本轉換公司債於發行滿三個月之翌日（民國●年●月●日）起至發行期間屆滿前四十日（民國●年●月●日）止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，該公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」（前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間）予債券持有人（以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之），贖回價格訂為本債券面額，以現金收回該債券持有人之本轉換公司債，並函請櫃買中心公告該公司贖回權之行使。該公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回該債券持有人之本轉換公司債。

(三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆該公司股務代理機構（於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑）者，該公司於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其所持有之本轉換公司債。

(四)本轉換公司債債券收回基準日之次一個營業日為本轉換公司債終止上櫃日，債權人請求轉換之最後期限為本轉換公司債終止上櫃日後第二個營業日。

g.其他決定發行價格之因素

該公司以各參數帶入理論模型所計算出之價格作為本次轉換債之理論價值，再以臺灣銀行一年期定期存款利率折現流動性貼水之調整，並以金管會規定之九折計算後，該公司本次擬發行之國內第四次無擔保轉換公司債調整後理論價值之九成約為 97,832 元，惟此一價格僅一參考值。

本案係全數採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標以不低於面額之 101% 為限，每張實際發行價格依競價拍賣結果而定。故未來有關發行價格之訂定，除了參考本轉換公司債之理論價值外，主係依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第十六條規定若得標總數量達該次競價拍賣數量，則首日掛牌價格及承銷商自行認購部分之承銷價格，以各得標單之價格及其數量加權平均所得之價格（分以下四捨五入）為之。

(4)其他：無。

## (二)發行價格之訂定模型

### 1.發行條件主要條款

#### (1)發行期間

發行期間三年。

#### (2)票面利率

本轉換公司債之票面年利率為 0%。

#### (3)還本日期及方式

除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為該公司普通股，或依本辦法第十九條行使賣回權，或該公司依本辦法第十八條提前贖回，或該公司由證券商營業處所買回註銷者外，該公司於本轉換公司債到期日後十個營業日內，依債券面額將該公司轉換公司債持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還，前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

#### (4)擔保情形：

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉換公司債發行後，該公司另發行或私募其他有擔保附認股權公司債時或有擔保轉換公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保附認股權公司債或有擔保轉換公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

#### (5)轉換標的：

該公司之普通股，以發行新股之方式履行轉換義務，換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

#### (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(民國●年●月●日)起，至到期日(民國●年●月●日)止，除(一)普通股依法暫停過戶期間、(二)該公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間、(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止、(四)辦理股票變更面額之停止轉換起始日至新股換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時透過交易券商轉知臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向該公司股務代理機構請求依本辦法規定將所持有之本轉換公司債轉換為該公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條及十五條規定辦理。

前項變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。該公司並應於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

## 2.理論模型概述

轉換公司債兼具股權及利率兩項商品特性，目前國內轉換公司債在發行條件設計中，包含多項選擇權，造成轉換公司債訂價過程相對困難，傳統 Black-Scholes 選擇權評價模型並無法評定轉換公司債之價值。因此，本承銷商利用其他數值方式求算其價值，本轉換債券理論價格所採用之數值方法，其評價理論基礎為 Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)所提出之二元樹模型，以股價之二元展開，並考量包含投資人轉換、賣回權，發行公司買回權，重設條款等條件，與標的股價之市場風險、利率風險及信用風險。上述模型係為兼顧公司資金募集成本與保障投資人之權益而演繹。

## 3.理論價值之分解

依發行條款設計，可將轉換公司債之理論價值分解成下列五項：

- (1)純債券價值
- (2)轉換權價值
- (3)賣回權價值
- (4)買回權價值
- (5)重設權價值

在二元樹模型評價過程中，於展開之各期各節點上可得對應的基本變數值 (Underlying Variable Values)，再依據上述各發行條款的有效期間及觸發條件，可計算得到轉換公司債理論價值，與上述五種價值之數值。

## 4.建立評價模型之路徑展開

### (1)評價模型之假設基礎

在推演二元樹評價模型時，Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)採用下列假設條件：

- a.資本市場是競爭性的市場(Competitive Market)
- b.在資本市場內，諸如交易費用及稅率均不存在。投資者可任意借與貸放資金而不受限制。任一投資者或市場交易都無能力控制價格，也就是，他們接受市場所決定的價格(Price Takers)。
- c.投資者可無限制地賣空或放空任何資產(諸如股票)。
- d.無風險借貸利率存在，固定不變且相等。備有條件 b、c 及 d 的資本市場，稱之為完全市場(Perfect Market)。
- e.履約股票在選擇權到期日或之前，無股息的分發。
- f.投資者是有理性的，他們尋求最高的利潤。因此，他們偏好高利潤(Preferring More Wealth to Less)。

## (2) 評價模型之路徑展開

以二元樹模型評價歐式買權契約，在推論二元樹評價模型時，須要下列符號：

$\Delta$  代表所應購買或放空的履約股股數；

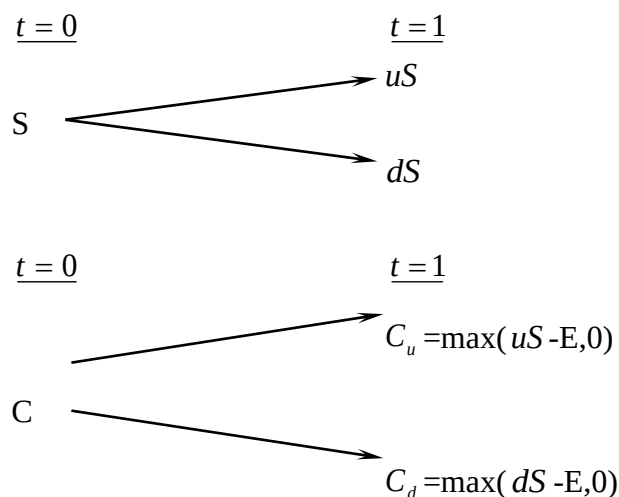
B 代表以無風險股利籌借或貸發的資金金額；

$(u-1)$  代表履約股價上升的百分比( $u>1$ )， $q$  代表股價上升的機率；

$(d-1)$  代表履約股價下降的百分比( $d<1$ )， $(1-q)$  代表股價下降的機率。

### A. 單一期的評價

由  $t=0$  至  $t=1$ ，履約股價可能上升 $(u-1)$ 百分比或下降 $(d-1)$ 百分比。在  $t=1$  時，股價可由下圖代表：



此處，

E 代表買權的履約價

$C_u$  代表，在  $t=1$  時，當股價上升 $(u-1)$ 百分比的買權價格；

$C_d$  代表，在  $t=1$  時，當股價下降 $(d-1)$ 百分比的買權價格；

$uS$  代表，在  $t=1$  時，當股價上升 $(u-1)$ 時的價格；

$dS$  代表，在  $t=1$  時，當股價下降 $(d-1)$ 時的價格。

目的是要評價在  $t=1$  時該買權契約的合理價格。評價的方法是複製一個避險組合，使其在  $t=1$  時的資金結構(Payoff Structure)與該買權在  $t=1$  時的資金完全相同。該避險組合的成分包括履約股股數( $\Delta$ )及籌借或貸發某些資金(B)。所以進行第二步，以求出 $\Delta$ 及 B。

在  $t=0$  至  $t=1$  時，因股價上升 $(u-1)$ 或下降 $(d-1)$ ，以致避險組合的價值也發生變動。其價值變動可由下圖表示：





$$\begin{array}{ccc} & & \Delta(uS)+rB \\ & \nearrow & \\ \Delta S+B & & \\ & \searrow & \\ & & \Delta(dS)+rB \end{array}$$

此處， $r=(1+i)$ ,  $i$ =無風險利率

因要建立複製(避險)組合，使其在  $t=1$  時的資金結構與買權的資金結構相同。故根據上面  $t=1$  時的圖表，可建立下列兩方程式：

$$C_u = \Delta uS + rB \quad (a)$$

$$C_d = \Delta dS + rB \quad (b)$$

解答上面二項方程式得到：

$$\Delta = \frac{C_u - C_d}{S(u - d)} \quad (c)$$

$$B = \frac{uC_d - dC_u}{(u - d)r} \quad (d)$$

公式(c)及(d)代表在  $t=0$  時複製(避險)組合所應包含的履約股數及籌借或貸發資金的金額。

因在  $t=1$  時複製組合與買權的資金結構完全相同(由公式(a)及(b)所表示)，兩者的現值( $t=0$ )也應相同。也就是，

$$C = \Delta S + B \quad (e)$$

將公式(c)及(d)的 $\Delta$ 及  $B$  代入公式(e)，獲得買權契約在  $t=0$  時的價格如下：

$$C = \frac{1}{r} \left[ \frac{(r-d)}{u-d} \cdot C_u + \frac{(u-r)}{u-d} \cdot C_d \right] \quad (f)$$

$$= \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (f^1)$$

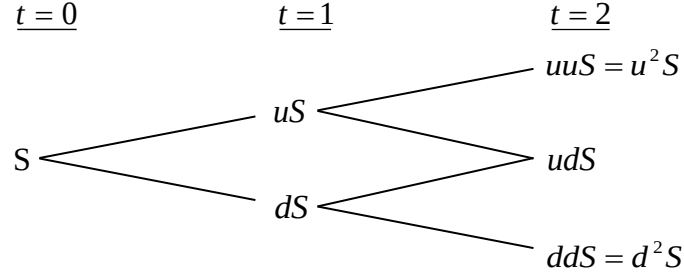
此處， $p=(r-d)/(u-d)$ ,  $1-p=(u-r)/(u-d)$

公式(f)或(f<sup>1</sup>)可說是歐式買權的單一期評價模型(A Single Period Pricing Model)。買權價格是由其未來的價格( $C_u$  及  $C_d$ )、股價的未來變動百分比( $u$  及  $d$ )、履約價格( $X$ )與利率( $r$ )所決定。也可說，在  $t=0$  時，買權價格是其期望價值 $[pC_u + (1-p)C_d]$ 的現值。

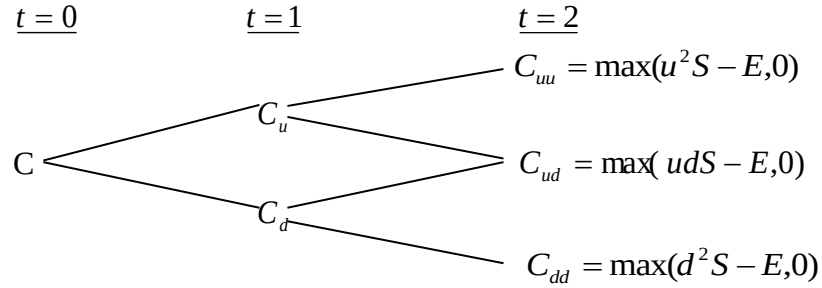
因此買權的價格是，在風險中立環境下，買權未來折現價值的期望值，這並不是說，買權的期望報酬率等於無風險利率。在均衡下，持有買權一個時期等於有套利組合一個時期，因此，買權的期望報酬率應等於套利組合的期望報酬率。若買權受到市場的錯誤評價(Mispriced)，則其期望報酬率與風險將會與套利組合的期望報酬率及風險不同，這會引起投資者的套利活動。

## B. 兩個時期的評價

上面單一期的評價程式可重複應用於推演兩個時期的買權評價模型(Two-Period Option Pricing Model)。為推演兩個時期的評價模型，假設股價由  $t=1$  至  $t=2$  的變動百分比仍由  $(u-1)$  及  $(d-1)$  所代表。也就是，股價變動的隨機過程不變或穩定(the Stationary Stochastic Process of the Stock Price)。在兩個時期的架構下，履約股價的變動可由下圖表示之：



因股價的變動，買權價格也隨之變動。買權在  $t=2$  的價格可由下圖表示：



下一步驟，我們將  $t=1$  至  $t=2$  看做一個時期。而後，運用公式(f')，我們可求得在  $t=1$  時買權契約的兩種可能價格  $C_u$  及  $C_d$ ，如下：

由  $t=1$  至  $t=2$ ，股價由  $uS$  上升至  $u^2S$  或下降至  $udS$  的情況下，買權在  $t=1$  時的價格應為：

$$C_u = \frac{1}{r} [pC_{uu} + (1-p)C_{ud}] \quad (g)$$

類似的，有  $t=1$  至  $t=2$ ，股價由  $dS$  上升至  $udS$  或下降至  $d^2S$  的情況下，買權在  $t=1$  時的價格為：

$$C_d = \frac{1}{r} [pC_{du} + (1-p)C_{dd}] \quad (h)$$

應注意的是，在第二期初時，套利組合(或稱避險組合)的成份必須重新調整才能使套利組合維持無風險，以及套利組合的期望報酬等於買權的期望報酬。利用公式(a)、(b)、(c)及(d)，在第二期初應調整的股數與借款金額如下：

在  $t=1$  時，當股價是  $uS$  時，

$$C_{uu} = \Delta(uuS) + rB$$

$$C_{ud} = \Delta(udS) + rB$$

解出上面兩公式的 $\Delta$ 及 $B$ 而得，

$$\Delta = \frac{C_{uu} - C_{ud}}{(u-d)S}, B = \frac{uC_{ud} - dC_{uu}}{(u-d)r}$$

與單一期(或第一期)的原理相同，根據上面公式調整後的套利組合與買權在 $t=2$ 的期望報酬率都是相同。因此可決定買權在 $t=1$ 的價格，正如公式(g)與(h)所示。決定買權在 $t=1$ 的價格( $C_u$ 與 $C_d$ )後，我們可進一步決定買權在 $t=0$ 的價格，如下。

因在 $t=0$ 時買權的現值是在其在 $t=1$ 時期望值的現值。由公式(g)及(h)，買權在 $t=0$ 的現值應為：

$$c = \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (i)$$

將公式(g)及(h)代入公式(i)，即得買權的現值如下：

$$\begin{aligned} c &= \frac{1}{r^2} [p^2 C_{uu} + 2p(1-p)C_{ud} + (1-p)^2 C_{dd}] \quad (j) \\ &= \frac{1}{r^2} [p^2 \max(u^2 S - X, 0) + 2p(1-p) \max(udS - X, 0) \\ &\quad + (1-p)^2 \max(d^2 S - X, 0)] \quad (j^1) \end{aligned}$$

而後可運用統計上的二項分配函數(Binomial Distribution Function)重新改寫公式(j<sup>1</sup>)如下：

$$\begin{aligned} c &= \frac{1}{r^2} \left[ \binom{2}{2} p^2 \max(u^2 d^0 S - X, 0) \right. \\ &\quad + \binom{2}{1} p(1-p) \max(u^1 d^{2-1} S - X, 0) \\ &\quad \left. + \binom{2}{0} (1-p)^2 \max(d^2 u^0 S - X, 0) \right] \quad (k) \end{aligned}$$

此處， $\binom{n}{j} = \frac{n!}{j!(n-j)!}$ ， $\binom{2}{0} = 1$ ， $\binom{2}{1} = 2$ ， $\binom{2}{2} = 1$ 。

再以簡化(k)，買權的現值可表示為

$$c = \frac{1}{r^2} \left[ \sum_{j=0}^2 \binom{2}{j} p^j (1-p)^{2-j} \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l)$$

或者，

$$c = \frac{1}{r^2} \left[ \sum_{j=0}^2 \frac{2!}{j!(2-j)!} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l^1)$$

##### 5.理論模型之推導模型

公式(l)或(l<sup>1</sup>)代表若買權的到期限為兩個時期時，其現值可由二項式程式來決定(或評價)。若將之延伸到 n 個時期(n≥2)，則買權的現值可由公式(m)所決定(即將公式(l<sup>1</sup>)內的 2 改為 n)

$$c = \frac{1}{r^n} \left[ \sum_{j=0}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet \max(u^j d^{n-j} S - X, 0) \right] \quad (m)$$

但在公式(m)中，若  $u^j d^{n-j} S < X$ ，則  $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = 0$ 。若  $u^j d^{n-j} S > X$ ，則  $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = u^j d^{n-j} S - X > 0$ 。

故可將所有的零項消除，而只保留正項。在公式(m)中，假設 k 是一個最小的整數能使。也就是，

$$k > \frac{\ln(X / S d^n)}{\ln(u / d)} \quad (n)$$

所以由公式(n)我們就可找出公式(m)中的所有的正項，去除零項後的公式(m)成為：

$$\begin{aligned} c &= \frac{1}{r^n} \left[ \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet (u^j d^{n-j} S - X) \right] \\ &= \frac{1}{r^n} \left[ \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S \right] - \left[ \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} X \right] \\ &= S \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} - \frac{X}{r^n} \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \quad (o) \end{aligned}$$

$$\text{此處， } p' = \frac{pu}{r}, 1-p' = \frac{(1-p)d}{r} \quad (p)$$

公式(o)就是二項式買權評價模型，其簡化公式如下：

$$c = S \bullet B(n, k, p') - \frac{X}{r^n} B(n, k, p) \quad (q)$$

此處，

$$B(n, k, p') = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j}, n > k \quad (r)$$

$$B(n, k, p) = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \quad (s)$$

註：  $n < k, c = 0$ 。

### (三)本債券理論價格之計算

#### 1.計算參數說明

| 參數項目   | 數值        | 說明                                                                                                                                                               |
|--------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 評價日期   | 113/10/23 |                                                                                                                                                                  |
| 基準價格   | 23.25 元   | 按發行轉換辦法，以民國 113/10/24 為轉換價格暫定基準日，取基準日(不含)前一個營業日本公司普通股收盤價為基準價格 23.25 元                                                                                            |
| 轉換價格   | 23.7 元    | 按發行轉換辦法，基準價格乘以暫定轉換溢價率 102%為計算依據(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，暫定轉換價格為每股 23.7 元。                                                                                             |
| 發行期間   | 3 年       | 取可轉債發行期間為 3 年。                                                                                                                                                   |
| 股價波動度  | 44.91%    | 樣本期間-(112/10/24-113/10/23)，樣本數-243<br>1. 採 113/10/23 起前一年為樣本期間。<br>2. 以日還原股價，計算樣本期間之日自然對數報酬率。<br>3. 以日報酬率標準差，乘上根號 243，可得股價波動度。                                   |
| 無風險利率  | 1.3917%   | 取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 113/10/22，2 年及 5 年期公債殖利率報價，分別為 113 央債甲 1(剩餘年限約為 1.205 年)及 113 央債甲 8(剩餘年限約為 4.893 年)之 1.3625%及 1.4225%，以插補法計算可轉債存續期 3 年殖利率為 1.3917%，為無風險利率數值。 |
| 風險折現率  | 2.5250%   | 評估風險折現率時，可嘗試採用發行公司借款利率評估法、同業公司借款利率評估法等方式。本次擬採用同業公司借款利率評估法，評估數值為 2.5250%，做為風險折現率之參數值。                                                                             |
| 信用風險貼水 | 113.33BP  | 以風險折現率減無風險利率可得信用風險貼水。                                                                                                                                            |
| 切割期數   | 1825 期    | 將可轉債剩餘年限分割為 1825 期。                                                                                                                                              |
| 賣回收益率  | 0.25%     | 按發行轉換辦法，以債券面額加計 0.25%之年收益率將其所持有之本債券以現金賣回。                                                                                                                        |
| 到期收益率  | 0%        | 按發行轉換辦法，債券到期時依債券面額加計 0%之年收益率將本債券全數償還。                                                                                                                            |

## 2.理論價值計算結果

### (1)純債券價值

純債券價值為各期應付本息之折現後之現值(Present Value)，本轉換公司債之票面利率為 0%，故其純債券價值等於 3 年後本金之折現值，計算本債券純債券價值所使用之風險折現利率，係以參考公司之借款利率為依據估算而得。本模型所採用之折現利率為 2.525% (具體估算方式參考上表)，以計算本轉換公司債之純債券價值如下： $100,000/(1+2.525\%)^3=92,800$ 。

### (2)轉換權

轉換權之計算方式為將買回、賣回與重設權條件自模型中抽離，推演求得不具買回、賣回與重設權之轉換公司債價值 110,130 元，將其扣除純債券價值 92,800 元，得轉換權價值 17,330 元。

### (3)賣回權

賣回權之計算方式為先計算出具賣回權條件之轉換公司債價值，再將賣回權條件自模型中抽離，推演求得不具賣回權之轉換公司債價值，兩者之差異 630 元即為賣回權的價值。

### (4)買回權

買回權之計算方式為先計算出具買回權條件之轉換公司債價值，再將買回權條件自模型中抽離，推演求得不具買回權之轉換公司債價值，兩者之差異(210)元即為買回權的價值。

### (5)重設權

本轉換公司債並無重設條款之設計，故無重設權價值。

### (6)各權利價值百分比

| 權利    | 價值(元)   | 百分比例   |
|-------|---------|--------|
| 純債券價值 | 92,800  | 83.94% |
| 轉換權價值 | 17,330  | 15.68% |
| 賣回權價值 | 630     | 0.57%  |
| 買回權價值 | (210)   | -0.19% |
| 重設權價值 | 0       | 0.00%  |
| 總理論價值 | 110,550 | 100%   |

## (四)發行價格訂定之合理性評估

本轉換公司債之理論價格為 110,550 元，以 113 年 10 月 23 日臺灣銀行一年期定期存款利率 1.7% 估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 108,702 元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為 101,000 元，尚不低於理論價格扣除流動

性貼水後之九成(即  $108,702 \times 0.9 = 97,832$  元)，符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定，其發行價格應屬合理。

發行公司：新美齊股份有限公司



負 責 人：林傳捷



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

(本用印僅限於新美齊股份有限公司國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書使用)



主辦證券承銷商：台新綜合證券股份有限公司



負責人：郭嘉宏



中 華 民 國 一 一 三 年      十      月      二 十 三      日

( 僅 供 新 美 齊 股 份 有 限 公 司 國 內 第 四 次 無 擔 保 轉 換 公 司 債 價 格 計 算 書 使 用 )

附件五

111 年度合併財務報告暨會計師查核報告

股票代碼：2442

新美齊股份有限公司及子公司  
合併財務報告暨會計師查核報告  
民國一一一年度及一一〇年度

公司地址：台北市陽光街300號7樓  
電話：(02)5582-8168

# 目 錄

| 項 目                      | 頁 次   |
|--------------------------|-------|
| 一、封 面                    | 1     |
| 二、目 錄                    | 2     |
| 三、聲 明 書                  | 3     |
| 四、會計師查核報告書               | 4     |
| 五、合併資產負債表                | 5     |
| 六、合併綜合損益表                | 6     |
| 七、合併權益變動表                | 7     |
| 八、合併現金流量表                | 8     |
| 九、合併財務報告附註               |       |
| (一)公司沿革                  | 9     |
| (二)通過財務報告之日期及程序          | 9     |
| (三)新發布及修訂準則及解釋之適用        | 9～10  |
| (四)重大會計政策之彙總說明           | 11～24 |
| (五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 24～25 |
| (六)重要會計項目之說明             | 25～56 |
| (七)關係人交易                 | 57～58 |
| (八)質押之資產                 | 58    |
| (九)重大或有負債及未認列之合約承諾       | 59    |
| (十)重大之災害損失               | 59    |
| (十一)重大之期後事項              | 59    |
| (十二)其 他                  | 59    |
| (十三)附註揭露事項               |       |
| 1.重大交易事項相關資訊             | 60～61 |
| 2.轉投資事業相關資訊              | 62    |
| 3.大陸投資資訊                 | 62    |
| 4.主要股東資訊                 | 62    |
| (十四)部門資訊                 | 62～64 |

## 聲 明 書

本公司民國一一一年度(自民國一一一年一月一日至民國一一一年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：新美齊股份有限公司



董 事 長：林傳捷



日 期：民國一一二年二月二十八日



安侯建業聯合會計師事務所  
KPMG

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

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

## 會計師查核報告

新美齊股份有限公司董事會 公鑒：

### 查核意見

新美齊股份有限公司及其子公司(新美齊集團)民國一一年及一一〇年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一年及一一〇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年及一一〇年十二月三十一日合併財務狀況，暨民國一一年及一一〇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年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

#### 存貨及投資性不動產評價

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



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之一。

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

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

#### **其他事項**

新美齊股份有限公司已編製民國一一一年度及一一〇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一一一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：

鄧欣頤



寇惠桓



證券主管機關：金管證審字第1040003949號  
核准簽證文號：台財證六字第0930106739號  
民國 一 一 二 年 二 月 二 十 八 日



## 新美齊股份有限公司及子公司

合併財務報告

民國一一年度及一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 資 產     |                                  | 111.12.31     |     | 110.12.31  |     | 負債及權益                    |                                 | 111.12.31     |     | 110.12.31  |     |
|---------|----------------------------------|---------------|-----|------------|-----|--------------------------|---------------------------------|---------------|-----|------------|-----|
|         |                                  | 金 額           | %   | 金 額        | %   |                          |                                 | 金 額           | %   | 金 額        | %   |
| 流動資產：   |                                  |               |     |            |     | 流動負債：                    |                                 |               |     |            |     |
| 1100    | 現金及約當現金(附註六(一))                  | \$ 258,959    | 2   | 634,969    | 5   | 2100                     | 短期借款(附註六(十二)及八)                 | \$ 5,273,824  | 35  | 4,538,426  | 38  |
| 1110    | 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))      | 1,309,746     | 9   | 1,095,964  | 9   | 2111                     | 應付短期票券(附註六(十三)及八)               | 326,184       | 2   | 639,112    | 5   |
| 1170    | 應收票據及帳款淨額(附註六(四)及(二十二))          | 6,820         | -   | 9,965      | -   | 2130                     | 合約負債－流動(含關係人)(附註六(二十二)及七)       | 3,105,153     | 21  | 914,884    | 8   |
| 1200    | 其他應收款                            | 6,907         | -   | 5,654      | -   | 2170                     | 應付票據及帳款                         | 347,381       | 3   | 178,891    | 2   |
| 130X    | 存貨(附註六(五)、七及八)                   | 9,312,497     | 62  | 7,605,006  | 63  | 2200                     | 其他應付款(含關係人)(附註七)                | 112,149       | 1   | 90,713     | 1   |
| 1410    | 預付款項(附註七)                        | 77,584        | 1   | 57,390     | -   | 2280                     | 租賃負債－流動(附註六(十五))                | 32,395        | -   | 29,351     | -   |
| 1479    | 其他流動資產(附註六(十一)及八)                | 1,492,709     | 10  | 871,779    | 7   | 2321                     | 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十四)及八) | 699,383       | 5   | 499,896    | 4   |
| 1480    | 取得合約之增額成本－流動(附註六(十一))            | 901,647       | 6   | 254,583    | 2   | 2399                     | 其他流動負債                          | 35,897        | -   | 17,104     | -   |
| 流動資產合計  |                                  | 13,366,869    | 90  | 10,535,310 | 86  | 流動負債合計                   |                                 | 9,932,366     | 67  | 6,908,377  | 58  |
| 非流動資產：  |                                  |               |     |            |     | 非流動負債：                   |                                 |               |     |            |     |
| 1517    | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三)) | 281,977       | 2   | -          | -   | 2530                     | 應付公司債(附註六(十四)及八)                | 445,834       | 3   | 698,714    | 6   |
| 1550    | 採用權益法之長期投資(附註六(六))               | -             | -   | 244,573    | 2   | 2550                     | 負債準備－非流動                        | 771           | -   | 758        | -   |
| 1600    | 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)              | 60,653        | 1   | 60,340     | 1   | 2570                     | 遞延所得稅負債(附註六(十八))                | 17,960        | -   | 12,462     | -   |
| 1755    | 使用權資產(附註六(九))                    | 59,753        | -   | 81,320     | 1   | 2580                     | 租賃負債－非流動(附註六(十五))               | 27,092        | -   | 51,591     | -   |
| 1760    | 投資性不動產(附註六(十)及八)                 | 663,964       | 4   | 673,525    | 6   | 2600                     | 其他非流動負債                         | 7,832         | -   | 8,097      | -   |
| 1780    | 無形資產                             | 3,434         | -   | 4,802      | -   | 非流動負債合計                  |                                 | 499,489       | 3   | 771,622    | 6   |
| 1840    | 遞延所得稅資產(附註六(十八))                 | 4,882         | -   | 8,242      | -   | 負債總計                     |                                 | 10,431,855    | 70  | 7,679,999  | 64  |
| 1900    | 其他非流動資產(附註(十一)及八)                | 489,230       | 3   | 458,312    | 4   | 歸屬母公司業主之權益(附註六(七)及(十九))： |                                 |               |     |            |     |
| 非流動資產合計 |                                  | 1,563,893     | 10  | 1,531,114  | 14  | 3110                     | 普通股股本                           | 2,533,121     | 17  | 2,446,356  | 20  |
|         |                                  |               |     |            |     | 3200                     | 資本公積                            | (4,538)       | -   | (4,974)    | -   |
|         |                                  |               |     |            |     | 3300                     | 保留盈餘                            | 1,317,325     | 9   | 1,355,955  | 11  |
|         |                                  |               |     |            |     | 3400                     | 其他權益                            | 21,839        | -   | 3,131      | -   |
|         |                                  |               |     |            |     | 3500                     | 庫藏股票                            | -             | -   | (39,910)   | -   |
|         |                                  |               |     |            |     | 歸屬於母公司業主權益總計             |                                 | 3,867,747     | 26  | 3,760,558  | 31  |
|         |                                  |               |     |            |     | 36xx                     | 非控制權益                           | 631,160       | 4   | 625,867    | 5   |
|         |                                  |               |     |            |     | 權益總計                     |                                 | 4,498,907     | 30  | 4,386,425  | 36  |
| 資產總計    |                                  | \$ 14,930,762 | 100 | 12,066,424 | 100 | 負債及權益總計                  |                                 | \$ 14,930,762 | 100 | 12,066,424 | 100 |

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



(請詳閱後附合併財務報告附註)

~5~

會計主管：李光世



新美齊股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十一年及一十年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|      |                                                   | 111年度      |      | 110年度      |      |
|------|---------------------------------------------------|------------|------|------------|------|
|      |                                                   | 金額         | %    | 金額         | %    |
| 4000 | 營業收入(附註六(二十二)及七)                                  | \$ 547,495 | 100  | 1,528,310  | 100  |
| 5000 | 營業成本(附註六(五)、(八)、(九)及(十七))                         | (392,142)  | (72) | (970,798)  | (64) |
|      | 營業毛利                                              | 155,353    | 28   | 557,512    | 36   |
|      | 營業費用(附註六(六)、(八)、(九)、(十一)、(十五)、(十七)、(二十)、(二十三)及七)： |            |      |            |      |
| 6100 | 推銷費用                                              | (7,470)    | (1)  | (44,195)   | (3)  |
| 6200 | 管理費用                                              | (157,238)  | (29) | (178,299)  | (11) |
|      | 營業費用合計                                            | (164,708)  | (30) | (222,494)  | (14) |
|      | 營業(淨損)淨利                                          | (9,355)    | (2)  | 335,018    | 22   |
|      | 營業外收入及支出(附註六(六)、(十)、(十五)及(二十四))：                  |            |      |            |      |
| 7100 | 利息收入                                              | 48,981     | 9    | 64,041     | 4    |
| 7010 | 其他收入                                              | 6,115      | 1    | 93,613     | 6    |
| 7020 | 其他利益及損失                                           | 133,427    | 25   | (12,714)   | (1)  |
| 7050 | 財務成本                                              | (6,941)    | (1)  | (6,576)    | -    |
| 7060 | 採用權益法認列之關聯企業利益之份額                                 | 1,600      | -    | 16,940     | 1    |
|      | 營業外收入及支出合計                                        | 183,182    | 34   | 155,304    | 10   |
| 7900 | 稅前淨利                                              | 173,827    | 32   | 490,322    | 32   |
| 7951 | 減：所得稅費用(附註六(十八))                                  | (35,679)   | (7)  | (12,287)   | (1)  |
| 8200 | 本期淨利                                              | 138,148    | 25   | 478,035    | 31   |
| 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                     | 22,166     | 4    | -          | -    |
| 8320 | 採用權益法認列之關聯企業之其他綜合損益之份額                            | (5,155)    | (1)  | 10,820     | 1    |
| 8349 | 減：與不重分類之項目相關之所得稅                                  | -          | -    | -          | -    |
|      | 不重分類至損益之項目合計                                      | 17,011     | 3    | 10,820     | 1    |
| 8360 | 後續可能重分類至損益之項目                                     |            |      |            |      |
| 8370 | 採用權益法認列之關聯企業之其他綜合損益之份額                            | 2,509      | 1    | (1,814)    | -    |
| 8399 | 減：與可能重分類之項目相關之所得稅                                 | -          | -    | -          | -    |
|      | 後續可能重分類至損益之項目合計                                   | 2,509      | 1    | (1,814)    | -    |
| 8300 | 本期其他綜合損益(稅後淨額)                                    | 19,520     | 4    | 9,006      | 1    |
| 8500 | 本期綜合損益總額                                          | \$ 157,668 | 29   | \$ 487,041 | 32   |
|      | 本期淨利(損)歸屬於(附註六(七))：                               |            |      |            |      |
| 8610 | 母公司業主                                             | \$ 140,855 | 26   | 479,968    | 31   |
| 8620 | 非控制權益                                             | (2,707)    | (1)  | (1,933)    | -    |
|      |                                                   | \$ 138,148 | 25   | \$ 478,035 | 31   |
|      | 綜合損益總額歸屬於(附註六(七))：                                |            |      |            |      |
| 8710 | 母公司業主                                             | \$ 160,375 | 29   | 488,974    | 32   |
| 8720 | 非控制權益                                             | (2,707)    | -    | (1,933)    | -    |
|      |                                                   | \$ 157,668 | 29   | \$ 487,041 | 32   |
|      | 每股盈餘(元)(附註六(二十一))                                 |            |      |            |      |
| 9750 | 基本每股盈餘                                            | \$ 0.56    |      | 1.89       |      |
| 9850 | 稀釋每股盈餘                                            | \$ 0.55    |      | 1.86       |      |

董事長：林傳捷



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：紀榮村



會計主管：李光世



新美齊股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇一一年及一〇一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                             | 歸屬於母公司業主之權益  |               |         |            |            |            |                                | 其他權益項目                                  |               |          |          |          | 歸屬於母<br>公司業主<br>權益總計 | 非控制<br>權 益 | 權益總額      |
|-----------------------------|--------------|---------------|---------|------------|------------|------------|--------------------------------|-----------------------------------------|---------------|----------|----------|----------|----------------------|------------|-----------|
|                             | 普通股<br>股 本   | 待 分 配<br>股票股利 | 資本公積    | 保留盈餘       |            |            | 國外營運機<br>構財務報表<br>換算之兌換<br>差 額 | 透過其他綜合<br>損益按公允價值<br>衡量之金融資產<br>未實現(損)益 | 員工未賺<br>得 酬 勞 | 合 計      | 庫藏股票     |          |                      |            |           |
|                             |              |               |         | 法定盈<br>餘公積 | 特別盈<br>餘公積 | 未分配<br>盈 餘 |                                |                                         |               |          |          | 合 計      |                      |            |           |
| 民國一〇一年一月一日餘額                | \$ 2,400,593 | -             | (8,285) | 205,045    | 91,556     | 659,623    | 956,224                        | -                                       | -             | (14,443) | (14,443) | -        | 3,334,089            | 623,821    | 3,957,910 |
| 本期淨利                        | -            | -             | -       | -          | -          | 479,968    | 479,968                        | -                                       | -             | -        | -        | -        | 479,968              | (1,933)    | 478,035   |
| 本期其他綜合損益                    | -            | -             | -       | -          | -          | -          | -                              | (2,016)                                 | 11,022        | -        | 9,006    | -        | 9,006                | -          | 9,006     |
| 本期綜合損益總額                    | -            | -             | -       | -          | -          | 479,968    | 479,968                        | (2,016)                                 | 11,022        | -        | 9,006    | -        | 488,974              | (1,933)    | 487,041   |
| 盈餘指撥及分配：                    |              |               |         |            |            |            |                                |                                         |               |          |          |          |                      |            |           |
| 提列法定盈餘公積                    | -            | -             | -       | 15,644     | -          | (15,644)   | -                              | -                                       | -             | -        | -        | -        | -                    | -          | -         |
| 提列特別盈餘公積                    | -            | -             | -       | -          | 891        | (891)      | -                              | -                                       | -             | -        | -        | -        | -                    | -          | -         |
| 普通股現金股利                     | -            | -             | -       | -          | -          | (24,006)   | (24,006)                       | -                                       | -             | -        | -        | -        | (24,006)             | -          | (24,006)  |
| 普通股股票股利                     | 48,012       | -             | -       | -          | -          | (48,012)   | (48,012)                       | -                                       | -             | -        | -        | -        | -                    | -          | -         |
| 採用權益法認列之關聯企業之變動數            | -            | -             | 1,424   | -          | -          | (6,079)    | (6,079)                        | 91                                      | (505)         | 724      | 310      | -        | (4,345)              | -          | (4,345)   |
| 庫藏股買回                       | -            | -             | -       | -          | -          | -          | -                              | -                                       | -             | -        | -        | (39,910) | (39,910)             | -          | (39,910)  |
| 處分採用權益法認列之投資                | -            | -             | 226     | -          | -          | 1,035      | 1,035                          | 211                                     | (1,411)       | (103)    | (1,303)  | -        | (42)                 | -          | (42)      |
| 對子公司所有權權益變動                 | -            | -             | 21      | -          | -          | -          | -                              | -                                       | -             | -        | -        | -        | 21                   | (21)       | -         |
| 股份基礎給付交易-限制型員工權利新股          | -            | -             | -       | -          | -          | -          | -                              | -                                       | -             | 5,777    | 5,777    | -        | 5,777                | -          | 5,777     |
| 限制型員工權利新股註銷                 | (2,249)      | -             | 1,640   | -          | -          | (3,175)    | (3,175)                        | -                                       | -             | 3,784    | 3,784    | -        | -                    | -          | -         |
| 非控制權益注資                     | -            | -             | -       | -          | -          | -          | -                              | -                                       | -             | -        | -        | -        | -                    | 4,000      | 4,000     |
| 民國一〇一年十二月三十一日餘額             | 2,446,356    | -             | (4,974) | 220,689    | 92,447     | 1,042,819  | 1,355,955                      | (1,714)                                 | 9,106         | (4,261)  | 3,131    | (39,910) | 3,760,558            | 625,867    | 4,386,425 |
| 本期淨利                        | -            | -             | -       | -          | -          | 140,855    | 140,855                        | -                                       | -             | -        | -        | -        | 140,855              | (2,707)    | 138,148   |
| 本期其他綜合損益                    | -            | -             | -       | -          | -          | -          | -                              | 2,509                                   | 17,011        | -        | 19,520   | -        | 19,520               | -          | 19,520    |
| 本期綜合損益總額                    | -            | -             | -       | -          | -          | 140,855    | 140,855                        | 2,509                                   | 17,011        | -        | 19,520   | -        | 160,375              | (2,707)    | 157,668   |
| 盈餘指撥及分配：                    |              |               |         |            |            |            |                                |                                         |               |          |          |          |                      |            |           |
| 提列法定盈餘公積                    | -            | -             | -       | 47,175     | -          | (47,175)   | -                              | -                                       | -             | -        | -        | -        | -                    | -          | -         |
| 提列特別盈餘公積                    | -            | -             | -       | -          | 1,048      | (1,048)    | -                              | -                                       | -             | -        | -        | -        | -                    | -          | -         |
| 普通股現金股利                     | -            | -             | -       | -          | -          | (48,927)   | (48,927)                       | -                                       | -             | -        | -        | -        | (48,927)             | -          | (48,927)  |
| 普通股股票股利                     | 122,318      | -             | -       | -          | -          | (122,318)  | (122,318)                      | -                                       | -             | -        | -        | -        | -                    | -          | -         |
| 採用權益法認列之關聯企業之變動數            | -            | -             | (2)     | -          | -          | 250        | 250                            | -                                       | -             | -        | -        | -        | 248                  | -          | 248       |
| 庫藏股註銷                       | (32,700)     | -             | -       | -          | -          | (7,210)    | (7,210)                        | -                                       | -             | -        | -        | 39,910   | -                    | -          | -         |
| 處分採用權益法之投資                  | -            | -             | (1,648) | -          | -          | -          | -                              | (795)                                   | (3,951)       | (622)    | (5,368)  | -        | (7,016)              | -          | (7,016)   |
| 股份基礎給付交易-限制型員工權利新股          | -            | -             | -       | -          | -          | -          | -                              | -                                       | -             | 2,047    | 2,047    | -        | 2,047                | -          | 2,047     |
| 限制型員工權利新股註銷                 | (2,853)      | -             | 806     | -          | -          | -          | -                              | -                                       | -             | 2,509    | 2,509    | -        | 462                  | -          | 462       |
| 限制型員工權利新股既得條件滿足與給予日<br>股價差額 | -            | -             | 1,280   | -          | -          | (1,280)    | (1,280)                        | -                                       | -             | -        | -        | -        | -                    | -          | -         |
| 非控制權益注資                     | -            | -             | -       | -          | -          | -          | -                              | -                                       | -             | -        | -        | -        | -                    | 8,000      | 8,000     |
| 民國一〇一年十二月三十一日餘額             | \$ 2,533,121 | -             | (4,538) | 267,864    | 93,495     | 955,966    | 1,317,325                      | -                                       | 22,166        | (327)    | 21,839   | -        | 3,867,747            | 631,160    | 4,498,907 |

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷

經理人：紀榮村

會計主管：李光世



## 新美齊股份有限公司及子公司

## 合併現金流量表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

|                         | 111年度       | 110年度     |
|-------------------------|-------------|-----------|
| 營業活動之現金流量：              |             |           |
| 本期稅前淨利                  | \$ 173,827  | 490,322   |
| 調整項目：                   |             |           |
| 收益費損項目                  |             |           |
| 折舊費用                    | 32,613      | 32,321    |
| 攤銷費用                    | 2,682       | 2,968     |
| 透過損益按公允價值衡量金融資產之淨(利益)損失 | (111,013)   | 16,998    |
| 利息費用                    | 6,941       | 6,576     |
| 利息收入                    | (48,981)    | (64,041)  |
| 股利收入                    | (5,284)     | (216)     |
| 股份基礎給付酬勞成本              | 2,509       | 5,777     |
| 採用權益法認列之關聯企業利益之份額       | (1,600)     | (16,940)  |
| 處分採用權益法之投資利益            | (25,028)    | (42)      |
| 未實現外幣兌換損失(利益)           | 4,687       | (1,514)   |
| 投資性不動產公允價值調整損失(利益)      | 9,561       | (1,048)   |
| 租賃修改利益                  | (42)        | -         |
| 收益費損項目合計                | (132,955)   | (19,161)  |
| 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      | (271,299)   | (173,782) |
| 應收票據及帳款                 | 3,145       | -         |
| 其他應收款                   | (10)        | 35,731    |
| 存貨                      | (1,593,763) | 307,410   |
| 預付款項                    | (20,194)    | (27,358)  |
| 其他流動資產                  | (4,198)     | 13,657    |
| 其他金融資產                  | (649,534)   | (352,800) |
| 取得合約之增額成本               | (635,943)   | (97,125)  |
| 與營業活動相關之資產之淨變動合計        | (3,171,796) | (294,267) |
| 合約負債(含關係人)              | 2,190,248   | 214,809   |
| 應付票據及帳款                 | 157,369     | (200,849) |
| 其他應付款                   | 14,881      | (25,384)  |
| 其他流動負債                  | 18,793      | (90,105)  |
| 與營業活動相關之負債之淨變動合計        | 2,381,291   | (101,529) |
| 調整項目合計                  | (923,460)   | (414,957) |

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世



新美齊股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一十一年及一十年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

|                    | 111年度        | 110年度       |
|--------------------|--------------|-------------|
| 營運產生之現金流(出)入       | \$ (749,633) | 75,365      |
| 收取之利息              | 47,839       | 63,422      |
| 收取之股利              | 7,260        | 216         |
| 支付之利息              | (115,761)    | (90,254)    |
| 支付之所得稅             | (15,409)     | (18,112)    |
| 營業活動之淨現金流(出)入      | (825,704)    | 30,637      |
| 投資活動之現金流量:         |              |             |
| 取得透過損益按公允價值衡量之金融資產 | (471,025)    | (1,004,350) |
| 處分透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 639,555      | 501,406     |
| 取得不動產、廠房及設備        | (1,800)      | (3,031)     |
| 存出保證金減少            | 917          | 507         |
| 購置無形資產             | (1,314)      | (1,623)     |
| 其他金融資產減少(增加)       | 19,765       | (117,925)   |
| 其他非流動資產(增加)減少      | (18,798)     | 115         |
| 投資活動之淨現金流入(出)      | 167,300      | (624,901)   |
| 籌資活動之現金流量:         |              |             |
| 短期借款增加             | 788,858      | 3,323,959   |
| 短期借款減少             | (53,546)     | (3,185,428) |
| 應付短期票券減少           | (321,625)    | (132,649)   |
| 發行公司債              | 445,515      | -           |
| 償還公司債              | (500,000)    | -           |
| 存入保證金減少            | (265)        | (3,710)     |
| 租賃本金償還             | (30,972)     | (29,574)    |
| 發放現金股利             | (48,927)     | (24,006)    |
| 庫藏股票買回成本           | -            | (39,910)    |
| 非控制權益變動            | 8,000        | 4,000       |
| 籌資活動之淨現金流入(出)      | 287,038      | (87,318)    |
| 匯率變動對現金及約當現金之影響    | (4,644)      | 1,424       |
| 本期現金及約當現金減少數       | (376,010)    | (680,158)   |
| 期初現金及約當現金餘額        | 634,969      | 1,315,127   |
| 期末現金及約當現金餘額        | \$ 258,959   | 634,969     |

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長: 林傳捷

經理人: 紀榮村

會計主管: 李光世

**新美齊股份有限公司及子公司**  
**合併財務報告附註**  
**民國一一一年度及一一〇年度**  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

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

**二、通過財務報告之日期及程序**

本合併財務報告已於民國一一二年二月二十八日經董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

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

合併公司自民國一一一年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一二年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

| 新發布或修訂準則                   | 主要修訂內容                                                                                                                                                                     | 理事會發布之<br>生效日 |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」 | 現行IAS 1規定，企業未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債應分類為流動。修正條文刪除該權利應為無條件的規定，改為規定該權利須於報導期間結束日存在且須具有實質。<br><br>修正條文闡明，企業應如何對以發行其本身之權益工具而清償之負債進行分類(如可轉換公司債)。                           | 2024年1月1日     |
| 國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」  | 在重新考量2020年IAS1修正之某些方面後，新的修正條文闡明，僅於報導日或之前遵循的合約條款才會影響將負債分類為流動負債或非流動負債。<br><br>企業在報導日後須遵循的合約條款(即未來的條款)並不影響該日對負債之分類。惟當非流動負債受限於未來合約條款時，企業需要揭露資訊以助於財報使用者了解該等負債可能在報導日後十二個月內償還之風險。 | 2024年1月1日     |

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十七號之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9比較資訊」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回交易之規定」



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 四、重大會計政策之彙總說明

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

#### (一) 遵循聲明

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

#### (二) 編製基礎

##### 1. 衡量基礎

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

##### 2. 功能性貨幣及表達貨幣

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

#### (三) 合併基礎

##### 1. 合併財務報告編製原則

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

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

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

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



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 2. 列入合併財務報告之子公司

| 投資公司<br>名 稱 | 子公司名稱             | 業務<br>性質            | 所持股權百分比   |           | 說明 |
|-------------|-------------------|---------------------|-----------|-----------|----|
|             |                   |                     | 111.12.31 | 110.12.31 |    |
| 本公司         | 新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司 | 公寓大廈管理              | 99.375 %  | 99.375 %  |    |
| 本公司         | 京捷建設股份有限公司        | 不動產建設開發、<br>都市更新整建  | 60.00 %   | 60.00 %   |    |
| 本公司         | 新合達科技股份有限公司       | 資訊技術服務業             | 42.857 %  | 42.857 %  |    |
| 本公司         | 齊功建設股份有限公司        | 不動產買賣、租<br>賃、都市更新整建 | 60.00 %   | - %       | 註1 |

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

### 3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

#### (四) 外 幣

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

#### (五) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (六)現金及約當現金

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

### (七)金融工具

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

#### 1.金融資產

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

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

#### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

#### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

### (3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

### (4)經營模式評估

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

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

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與合併公司繼續認列該資產之目的不一致。

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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，合併公司考量金融工具合約條款，包括評估金融資產是否包含一項可改變合約現金流量時點或金額之合約條款，導致其不符合此條件。於評估時，合併公司考量：

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

### (6)金融資產減損

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

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

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

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

若合約款項逾期超過按約定之支付案件，合併公司視為該金融資產發生違約。



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

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

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

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

### (7) 金融資產之除列

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

## 2. 金融負債

### (1) 負債或權益之分類

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

### (2) 庫藏股票

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

### (3) 金融負債

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

### (4)金融負債之除列

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

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額間之差額認列為損益。

### (5)金融資產及負債之互抵

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

## 3.衍生金融工具

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

## (八)存 貨

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

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

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

## (九)投資關聯企業

關聯企業係指合併公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

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

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

### (十)投資性不動產

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

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

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十一)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

#### 2.重分類至投資性不動產

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

#### 3.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司予以資本化。

#### 4.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值並採直線法於估計耐用年限內認列為損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築：55年

(2)辦公及其他設備：3年

(3)租賃改良：3年

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

### (十二)租 賃

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

#### 1.承租人

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

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



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

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

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

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

### 2. 出租人

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

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十三)無形資產

#### 1.認列及衡量

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

#### 2.後續支出

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

#### 3.攤銷

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

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

##### (1)電腦軟體 3年

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

### (十四)非金融資產減損

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

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

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

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

### (十五)負債準備

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

#### 1.廠址復原

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十六)收入之認列

#### 1.客戶合約之收入

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

##### (1)房地銷售

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

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

##### (2)不動產租賃服務

合併公司提供企業不動產租賃服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。

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

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

合併公司每月向客戶請款，開立發票後可收取對價。

##### (3)洗衣儲值點數

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 2. 客戶合約之成本

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

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

### (十七) 股份基礎給付交易

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

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

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

### (十八) 所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率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財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

1. 非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得者。
2. 因投資子公司所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。

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

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

1. 有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

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

### (十九)每股盈餘

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

### (二十)部門資訊

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

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

### (一)對被投資公司是否具重大影響之判斷

本公司持有凱銳控股股份有限公司之表決權低於20%，而凱銳控股股份有限公司於民國一一年五月二十六日經股東會改選董事，本公司已無擔任凱銳控股股份有限公司任一董事席次，故無參與凱銳控股股份有限公司營運政策之權利並對凱銳控股股份有限公司不具重大影響力。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

### (二)存貨及投資性不動產評價

由於存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量及投資性不動產係依據外部不動產估價師出具鑑價報告取得公允價值評估報導日是否存有減損之虞。於評估過程中，合併公司須主觀判斷並依據估價參數假設決定淨變現價值及公允價值，使用任何影響房地產市場購屋供需平衡，或使用估計參數值改變均可能因總體經濟市場變遷而產生重大變動。存貨及投資性不動產評價估列情形請詳附註六(五)(十)。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

|           | 111.12.31         | 110.12.31      |
|-----------|-------------------|----------------|
| 現金        | \$ 323            | 108            |
| 支票及活期存款   | 192,339           | 152,341        |
| 約當現金－定期存款 | 66,297            | 482,520        |
|           | <u>\$ 258,959</u> | <u>634,969</u> |

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十五)。

### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

|                     | 111.12.31           | 110.12.31        |
|---------------------|---------------------|------------------|
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產： |                     |                  |
| 非衍生金融資產             |                     |                  |
| 國外私募股權基金            | \$ 128,141          | 58,941           |
| 國外不動產信託基金           | 128,469             | 98,529           |
| 國外股票                | 316,450             | 55,508           |
| 國外債券                | 296,892             | 309,293          |
| 小計                  | 869,952             | 522,271          |
| 非避險之衍生工具            |                     |                  |
| 股權連結商品              | 439,794             | 549,365          |
| 債券信用連結組合式商品         | -                   | 24,328           |
| 小計                  | 439,794             | 573,693          |
|                     | <u>\$ 1,309,746</u> | <u>1,095,964</u> |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

|                 | 111.12.31    |              | 110.12.31    |               |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
|                 | 名目本金<br>(千元) | 契約期間         | 名目本金<br>(千元) | 契約期間          |
| 股權連結商品          | USD 14,000   | 111.3~112.8  | USD 21,000   | 110.06~111.11 |
|                 | GBP -        | -            | GBP 330      | 110.2~111.2   |
|                 | EUR 335      | 111.12~112.2 | EUR 1,679    | 110.10~111.10 |
| 債券信用連結<br>組合式商品 | USD -        | -            | USD 1,000    | 106.7~111.6   |

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十四)。

### (三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

|                        | 111.12.31  | 110.12.31 |
|------------------------|------------|-----------|
| 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 | \$ 281,977 | -         |

- 合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。
- 合併公司持有凱銳控股股份有限公司之表決權低於20%，凱銳控股股份有限公司於民國一一年五月二十六經股東會日改選董事，合併公司已無擔任凱銳控股股份有限公司任一董事席次，故無參與凱銳控股股份有限公司營運政策之權利並對凱銳控股股份有限公司不具重大影響力。
- 合併公司民國一一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。
- 信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十五)。

### (四)應收票據及帳款與催收款

|               | 111.12.31 | 110.12.31 |
|---------------|-----------|-----------|
| 應收票據—因營業而發生   | \$ 2,360  | 5,390     |
| 應收帳款—按攤銷後成本衡量 | 4,460     | 4,575     |
| 催收款           | 23,709    | 23,709    |
| 減：備抵損失        | (23,709)  | (23,709)  |
|               | \$ 6,820  | 9,965     |

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司應收票據及帳款之預期信用損失分析如下：

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

|     | 110.12.31       |                 |                  |
|-----|-----------------|-----------------|------------------|
|     | 應收票據及<br>帳款帳面金額 | 加權平均預期<br>信用損失率 | 備抵存續期間<br>預期信用損失 |
| 未逾期 | <u>\$ 9,965</u> | -               | <u>-</u>         |

合併公司催收款之預期信用損失分析如下：

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

|          | 110.12.31        |                 |                  |
|----------|------------------|-----------------|------------------|
|          | 催收款<br>帳面金額      | 加權平均預期<br>信用損失率 | 備抵存續期間<br>預期信用損失 |
| 逾期365天以上 | <u>\$ 23,709</u> | 100%            | <u>23,709</u>    |

合併公司應收票據及帳款與催收款之備抵損失變動如下：

|             | 111年度            | 110年度         |
|-------------|------------------|---------------|
| 期末餘額(即期初餘額) | <u>\$ 23,709</u> | <u>23,709</u> |

(五)存 貨

|          | 111.12.31           | 110.12.31        |
|----------|---------------------|------------------|
| 待售房地     | \$ 245,877          | 550,793          |
| 在建房地     | 8,203,542           | 5,896,633        |
| 營建用地     | 699,528             | 1,155,912        |
| 預付土地/容積款 | <u>163,550</u>      | <u>1,668</u>     |
|          | <u>\$ 9,312,497</u> | <u>7,605,006</u> |



新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1.待售房地明細如下：

|      |           | 111.12.31  |        |         |
|------|-----------|------------|--------|---------|
| 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 |

|      |           | 110.12.31  |        |         |
|------|-----------|------------|--------|---------|
| 建案代碼 | 興建模式      | 待售房地       | 待售車位   | 合 計     |
| 1021 | 自地自建      | \$ 284,473 | 20,443 | 304,916 |
| 1022 | 自地自建、合建分屋 | 231,857    | 14,020 | 245,877 |
|      |           | \$ 516,330 | 34,463 | 550,793 |

2.在建房地明細如下：

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

|      |           |             | 110.12.31    |         |           |
|------|-----------|-------------|--------------|---------|-----------|
| 建案代碼 | 興建模式      | 預計完工<br>年 度 | 在建土地         | 在建房屋    | 合 計       |
| 1081 | 自地自建      | 114         | \$ 4,229,072 | 310,127 | 4,539,199 |
| 1084 | 自地自建      | 111         | 499,757      | 156,799 | 656,556   |
| 1072 | 合建分屋      | 112         | 318,076      | 147,765 | 465,841   |
| 1031 | 自地自建、合建分屋 | 112         | 134,727      | 100,310 | 235,037   |
|      |           |             | \$ 5,181,632 | 715,001 | 5,896,633 |

3.營建用地明細如下：

| 建案代碼  | 111.12.31  | 110.12.31 |
|-------|------------|-----------|
| J3210 | \$ 16,600  | 16,600    |
| 1071  | -          | 1,103,815 |
| 1111  | 647,127    | -         |
| 1085  | 22,952     | 22,799    |
| 1086  | 12,849     | 12,698    |
| 合 計   | \$ 699,528 | 1,155,912 |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.預付土地/容積款明細如下：

| 建案代碼 | 111.12.31  | 110.12.31 |
|------|------------|-----------|
| 1071 | \$ -       | 1,668     |
| 1111 | 163,550    | -         |
| 合 計  | \$ 163,550 | 1,668     |

5.民國一一一年度及一一〇年度認列為銷貨成本之存貨成本分別為304,916千元及898,330千元。民國一一一年度及一一〇年度均無跡象顯示存貨沖減至淨變現價值因素改善，故未認列存貨跌價損失或回升利益。

6.建造期間之利息資本化

|         | 111年度       | 110年度      |
|---------|-------------|------------|
| 利息資本化金額 | \$ 113,728  | 85,176     |
| 利息資本化利率 | 0.77%~2.51% | 0.81~2.07% |

7.合併公司之存貨已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(六)採用權益法之投資

合併公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

| 關聯企業 | 111.12.31 | 110.12.31 |
|------|-----------|-----------|
|      | \$ -      | 244,573   |

1.關聯企業

本公司對凱銳控股股份有限公司原採權益法之投資，該公司於民國一一一年五月二十六日股東會進行董事改選，本公司已無擔任凱銳控股股份有限公司董事之席次，故無參與凱銳控股股份有限公司營運政策之權利致使喪失對其之重大影響力。因喪失對其之重大影響力產生之處分利益25,028千元已包含於合併綜合損益表之「其他利益及損失」項下。該處分利益中包括本公司將與該關聯企業有關而先前認列於可能重分類至損益之其他綜合損益之利益及損失及資本公積重分類為損益之金額。

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

2.對合併公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

| 關聯企業<br>名 稱 | 與本公司間<br>關係之性質 | 主要營業場所/<br>公司註冊之國家 | 所有權權益及<br>表決權之比例 |             |
|-------------|----------------|--------------------|------------------|-------------|
|             |                |                    | 111.12.31        | 110.12.31   |
| 凱銳控股股份有限公司  | 主要業務為投資控股      | 台灣                 | -                | % 19.7579 % |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

對合併公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下：

(1) 凱銳控股股份有限公司之彙總性財務資訊：

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
|                         | <b>110.12.31</b>    |
| 流動資產                    | \$ 305,138          |
| 非流動資產                   | 1,268,821           |
| 流動負債                    | (45,342)            |
| 非流動負債                   | (290,770)           |
| 淨資產                     | <u>\$ 1,237,847</u> |
| 非控制權益期末帳面金額             | <u>\$ -</u>         |
| 歸屬於被投資公司業主之淨資產          | <u>\$ 244,573</u>   |
|                         | <b>110年度</b>        |
| 營業收入                    | \$ -                |
| 本期淨利                    | \$ 74,569           |
| 其他綜合損益                  | 39,512              |
| 綜合損益總額                  | <u>\$ 114,081</u>   |
| 歸屬於非控制權益之綜合損益總額         | <u>\$ -</u>         |
| 歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額       | <u>\$ -</u>         |
|                         | <b>110年度</b>        |
| 期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額      | \$ 222,972          |
| 本期取得歸屬於合併公司對關聯企業淨資產所享份額 | 21,601              |
| 期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額      | 244,573             |
| 合併公司對關聯企業權益之期末帳面金額      | <u>\$ 244,573</u>   |

(七) 具重大非控制權益之子公司

| 子公司名稱      | 主要營業場所/<br>公司註冊之國家 | 非控制權益之所有權權益<br>及表決權之比例 |           |
|------------|--------------------|------------------------|-----------|
|            |                    | 111.12.31              | 110.12.31 |
| 京捷建設股份有限公司 | 台灣                 | 40 %                   | 40 %      |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

上述子公司之彙總性財務資訊如下，該等財務資訊係依據金管會認可之國際財務報導準則所編製，且該等財務資訊係合併公司間之交易尚未銷除前之金額：

### 1. 京捷建設股份有限公司之彙總性財務資訊：

|                         | <u>111.12.31</u>    | <u>110.12.31</u> |
|-------------------------|---------------------|------------------|
| 流動資產                    | \$ 6,705,749        | 5,098,920        |
| 非流動資產                   | 4,903               | 5,201            |
| 流動負債                    | (5,163,127)         | (3,556,906)      |
| 非流動負債                   | (1,302)             | (1,525)          |
| 淨資產                     | <u>\$ 1,546,223</u> | <u>1,545,690</u> |
| 非控制權益期末帳面金額             | <u>\$ 618,489</u>   | <u>618,276</u>   |
|                         |                     |                  |
|                         | <u>111年度</u>        | <u>110年度</u>     |
| 營業收入                    | \$ -                | 2,627            |
| 本期淨利(損)暨綜合損益總額          | <u>\$ 533</u>       | <u>(3,187)</u>   |
| 歸屬於非控制權益之本期淨利(損)暨綜合損益總額 | <u>\$ 213</u>       | <u>(1,275)</u>   |
|                         |                     |                  |
|                         | <u>111年度</u>        | <u>110年度</u>     |
| 營業活動現金流量                | \$ (11,078)         | (419,867)        |
| 投資活動現金流量                | (458)               | (3,345)          |
| 籌資活動現金流量                | (3,368)             | 115,126          |
| 現金及約當現金減少數              | <u>\$ (14,904)</u>  | <u>(308,086)</u> |

### (八) 不動產、廠房及設備

|                | <u>土 地</u>       | <u>房屋及<br/>建 築</u> | <u>辦公及<br/>其他設備</u> | <u>租賃<br/>改良</u> | <u>總 計</u>     |
|----------------|------------------|--------------------|---------------------|------------------|----------------|
| 成本：            |                  |                    |                     |                  |                |
| 民國111年1月1日餘額   | \$ 52,715        | 7,467              | 43,721              | 42,181           | 146,084        |
| 增添             | -                | -                  | 1,800               | -                | 1,800          |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ 52,715</u> | <u>7,467</u>       | <u>45,521</u>       | <u>42,181</u>    | <u>147,884</u> |
| 民國110年1月1日餘額   | \$ 52,715        | 7,467              | 41,952              | 40,919           | 143,053        |
| 增 添            | -                | -                  | 1,769               | 1,262            | 3,031          |
| 民國110年12月31日餘額 | <u>\$ 52,715</u> | <u>7,467</u>       | <u>43,721</u>       | <u>42,181</u>    | <u>146,084</u> |
| 累計折舊及減損：       |                  |                    |                     |                  |                |
| 民國111年1月1日餘額   | \$ -             | 2,732              | 41,989              | 41,023           | 85,744         |
| 本期折舊           | -                | 135                | 930                 | 422              | 1,487          |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ -</u>      | <u>2,867</u>       | <u>42,919</u>       | <u>41,445</u>    | <u>87,231</u>  |
| 民國110年1月1日餘額   | \$ -             | 2,599              | 40,959              | 40,918           | 84,476         |
| 本期折舊           | -                | 133                | 1,030               | 105              | 1,268          |
| 民國110年12月31日餘額 | <u>\$ -</u>      | <u>2,732</u>       | <u>41,989</u>       | <u>41,023</u>    | <u>85,744</u>  |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|              | 土 地       | 房屋及<br>建 築 | 辦公及<br>其他設備 | 租賃<br>改良 | 總 計    |
|--------------|-----------|------------|-------------|----------|--------|
| 帳面價值：        |           |            |             |          |        |
| 民國111年12月31日 | \$ 52,715 | 4,600      | 2,602       | 736      | 60,653 |
| 民國110年12月31日 | \$ 52,715 | 4,735      | 1,732       | 1,158    | 60,340 |

合併公司之不動產、廠房及設備已作為借款擔保，請詳附註八。

(九)使用權資產

|                | 房 屋<br>及 建 築 | 運輸設備    | 辦公設備 | 總 計       |
|----------------|--------------|---------|------|-----------|
| 成本：            |              |         |      |           |
| 民國111年1月1日餘額   | \$ 108,260   | 2,804   | 158  | 111,222   |
| 增 添            | 10,252       | -       | -    | 10,252    |
| 減 少            | (1,906)      | -       | -    | (1,906)   |
| 民國111年12月31日餘額 | \$ 116,606   | 2,804   | 158  | 119,568   |
| 民國110年1月1日餘額   | \$ 114,947   | 5,564   | 158  | 120,669   |
| 增 添            | 94,872       | 2,804   | -    | 97,676    |
| 減 少            | (101,559)    | (5,564) | -    | (107,123) |
| 民國110年12月31日餘額 | \$ 108,260   | 2,804   | 158  | 111,222   |
| 累計折舊：          |              |         |      |           |
| 民國111年1月1日餘額   | \$ 29,232    | 622     | 48   | 29,902    |
| 提列折舊           | 30,159       | 936     | 31   | 31,126    |
| 減 少            | (1,213)      | -       | -    | (1,213)   |
| 民國111年12月31日餘額 | \$ 58,178    | 1,558   | 79   | 59,815    |
| 民國110年1月1日餘額   | \$ 100,739   | 4,307   | 16   | 105,062   |
| 提列折舊           | 29,142       | 1,879   | 32   | 31,053    |
| 減 少            | (100,649)    | (5,564) | -    | (106,213) |
| 民國110年12月31日餘額 | \$ 29,232    | 622     | 48   | 29,902    |
| 帳面價值：          |              |         |      |           |
| 民國111年12月31日   | \$ 58,428    | 1,246   | 79   | 59,753    |
| 民國110年12月31日   | \$ 79,028    | 2,182   | 110  | 81,320    |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十)投資性不動產

投資性不動產係合併公司所持有之自有資產，並以營業租賃方式出租，出租之投資性不動產其原始不可取消期間為一至五年，部份租賃合約約定承租人於屆滿時具有延長期間選擇權，已出租之投資性不動產其租金收益均為固定金額。

|                 | 自有資產              |                | 總計             |
|-----------------|-------------------|----------------|----------------|
|                 | 土地                | 房屋及建築          |                |
| 民國111年1月1日餘額    | \$ 570,217        | 103,308        | 673,525        |
| 因公允價值調整產生之淨(損)益 | (8,172)           | (1,389)        | (9,561)        |
| 民國111年12月31日餘額  | <u>\$ 562,045</u> | <u>101,919</u> | <u>663,964</u> |
| 民國110年1月1日餘額    | \$ 579,129        | 93,348         | 672,477        |
| 因公允價值調整產生之淨(損)益 | (8,912)           | 9,960          | 1,048          |
| 民國110年12月31日餘額  | <u>\$ 570,217</u> | <u>103,308</u> | <u>673,525</u> |
| 帳面金額：           |                   |                |                |
| 民國111年12月31日餘額  | <u>\$ 562,045</u> | <u>101,919</u> | <u>663,964</u> |
| 民國110年12月31日餘額  | <u>\$ 570,217</u> | <u>103,308</u> | <u>673,525</u> |

1.合併公司投資性不動產後續衡量之公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級期初與期末帳面金額間之調節請詳上開變動明細表，且本期無轉入或轉出公允價值第三等級之情形。

2.合併公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十六)。

3.合併公司之投資性不動產已作為借款擔保，請詳附註八。

合併公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

#### 1.民國一一年十二月三十一日

| 標的              | 台北市內湖區瑞光路<br>2號6樓等8戶及地下<br>一~二層共20個坡面<br>平面式停車位                    | 台北市中山區中山北路<br>三段25之3號                                           | 新北市板橋區縣<br>民大道二段74號24樓                                          | 內湖區新豐街58號13樓                                                  | 內湖區文德路88號7樓<br>及文德路68號門牌<br>房屋地下四層                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 重要契約條款          | 1.租金：每月893千元<br>(含稅)<br>2.租期：<br>107/1/17~112/2/28<br>3.押金：1,700千元 | 1.租金：每月63千元<br>(含稅)<br>2.租期：<br>111/11/20~112/5/31<br>3.押金：60千元 | 1.租金：每月105千元<br>(含稅)<br>2.租期：<br>111/5/1~112/4/30<br>3.押金：210千元 | 1.租金：每月90千元<br>(含稅)<br>2.租期：<br>109/8/1~111/9/3<br>3.押金：180千元 | 1.租金：每月155千元<br>(含稅)<br>2.租期：<br>107/7/30~113/06/29 |
| 當地及比較標的租金<br>行情 | 1,334元/坪~1,471元/坪                                                  | 4,057元/坪~4,188元/坪                                               | 1,716元/坪~2,011元/坪                                               | 1,147元/坪~1,301元/坪                                             | 1,435元/坪~1,491元/坪                                   |
| 比較標的建坪行情        | 410千元/坪~417千元/坪                                                    | 2,826千元/坪~2,949千元/坪                                             | 794千元/坪~809千元/坪                                                 | 834千元/坪~879千元/坪                                               | 771千元/坪~787千元/坪                                     |
| 比較標的停車位行情       | 1,414千元~1,500千元/個                                                  | -                                                               | -                                                               | 2,800千元~3,050千元/個                                             | 1,800千元~3,100千元/個                                   |
| 目前狀態            | 正常使用                                                               | 正常使用                                                            | 正常使用                                                            | 正常使用                                                          | 正常使用                                                |
| 折現率             | 2.99%                                                              | 1.3%                                                            | 1.67%                                                           | 0.84%                                                         | 1.25%                                               |
| 委外估價公允價值        | \$326,490                                                          | \$112,669                                                       | \$77,128                                                        | \$77,950                                                      | \$79,697                                            |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.民國一一〇年十二月三十一日

| 標的              | 台北市內湖區瑞光路<br>2號6樓等8戶及地下<br>一~二層共20個坡面<br>平面式停車位                    | 台北市中山區中山北路三段<br>25之3號                                            | 新北市板橋區縣<br>民大道二段74號24樓                                          | 內湖區新豐街58號13樓                                                   | 內湖區文德路88號7樓<br>及文德路68號門牌<br>房屋地下四層                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 重要契約條款          | 1.租金：每月893千元<br>(含稅)<br>2.租期：<br>107/1/17~111/8/31<br>3.押金：1,700千元 | 1.租金：每月175千元<br>(含稅)<br>2.租期：<br>108/2/11~111/3/10<br>3.押金：350千元 | 1.租金：每月100千元<br>(含稅)<br>2.租期：<br>109/8/1~110/3/31<br>3.押金：200千元 | 1.租金：每月90千元<br>(含稅)<br>2.租期：<br>109/8/1~111/7/31<br>3.押金：180千元 | 1.租金：每月155千元<br>(含稅)<br>2.租期：<br>107/7/30~113/06/29 |
| 當地及比較標的租金<br>行情 | 1,334元/坪~1,450元/坪                                                  | 4,000元/坪~4,082元/坪                                                | 1,853元/坪~1,905元/坪                                               | 1,074元/坪~1,219元/坪                                              | 1,435元/坪~1,491元/坪                                   |
| 比較標的建坪行情        | 410千元/坪~417千元/坪                                                    | 2,826千元/坪~3,150千元/坪                                              | 794千元/坪~809千元/坪                                                 | 834千元/坪~928千元/坪                                                | 720千元/坪~776千元/坪                                     |
| 比較標的停車位行情       | 1,414千元~1,500千元/個                                                  | -                                                                | -                                                               | 2,500千元~3,000千元/個                                              | 1,500千元~3,100千元/個                                   |
| 目前狀態            | 正常使用                                                               | 正常使用                                                             | 正常使用                                                            | 正常使用                                                           | 正常使用                                                |
| 折現率             | 2.99%                                                              | 1.3%                                                             | 1.67%                                                           | 0.84%                                                          | 1.25%                                               |
| 委外估價公允價值        | \$326,136                                                          | \$112,634                                                        | \$77,284                                                        | \$77,737                                                       | \$79,734                                            |

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1.45%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。

合併公司上述投資性不動產估價報告書係均由展茂不動產估價師事務所楊尚泓估價師簽證出具，估價日期分別為民國一一一年及一一〇年十二月三十一日。

### (十一)其他流動及非流動資產

|               | 111.12.31           | 110.12.31        |
|---------------|---------------------|------------------|
| 受限制銀行存款       | \$ 467,523          | 484,688          |
| 信託專戶銀行存款      | 1,373,280           | 725,745          |
| 合建保證金         | 39,650              | 39,650           |
| 履約保證金         | 64,766              | 63,162           |
| 取得合約之增額成本     | 901,647             | 254,583          |
| 預付投資款(附註九(三)) | 18,798              | -                |
| 其他            | 17,922              | 16,846           |
|               | <u>\$ 2,883,586</u> | <u>1,584,674</u> |



新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|              | 111.12.31           | 110.12.31        |
|--------------|---------------------|------------------|
| 流 動          | \$ 1,492,709        | 871,779          |
| 取得合約之增額成本-流動 | 901,647             | 254,583          |
| 非流動          | 489,230             | 458,312          |
|              | <u>\$ 2,883,586</u> | <u>1,584,674</u> |

取得合約之增額成本係合併公司預期可回收為取得不動產買賣銷售合約所支付予代銷公司之銷售服務費，故將其認列為資產。於認列銷售不動產之收入時予以攤銷，民國一一一年度及一一〇年度分別認列0千元及27,158千元之廣告費用，該費用包含於綜合損益表之「推銷費用」項下。

(十二)短期借款

|           | 111.12.31           | 110.12.31          |
|-----------|---------------------|--------------------|
| 無擔保金融機構借款 | \$ 94,529           | 36,483             |
| 擔保金融機構借款  | 5,179,295           | 4,501,943          |
|           | <u>\$ 5,273,824</u> | <u>4,538,426</u>   |
| 尚未使用額度    | <u>\$ 7,445,501</u> | <u>3,019,427</u>   |
| 利率區間      | <u>2.05%~5.36%</u>  | <u>0.99%~1.95%</u> |

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十三)應付短期票券

|            | 111.12.31 |                   |
|------------|-----------|-------------------|
|            | 保證或承兌機構   | 金 額               |
| 應付商業本票     | 中華票券      | \$ 326,900        |
| 減：應付短期票券折價 |           | (716)             |
| 合 計        |           | <u>\$ 326,184</u> |
| 尚未使用額度     |           | <u>\$ -</u>       |

|            | 110.12.31 |                   |
|------------|-----------|-------------------|
|            | 保證或承兌機構   | 金 額               |
| 應付商業本票     | 上海銀行      | \$ 244,000        |
|            | 中華票券      | 355,200           |
|            | 兆豐票券      | 40,000            |
| 小計         |           | 639,200           |
| 減：應付短期票券折價 |           | (88)              |
| 合 計        |           | <u>\$ 639,112</u> |
| 尚未使用額度     |           | <u>\$ 98,600</u>  |

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。



新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十四)應付公司債/一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

合併公司應付公司債明細如下：

|           | 111.12.31         | 110.12.31      |
|-----------|-------------------|----------------|
| 擔保普通公司債   | \$ 1,145,217      | 1,198,610      |
| 減：一年內到期部份 | (699,383)         | (499,896)      |
| 合 計       | <u>\$ 445,834</u> | <u>698,714</u> |

| 項目      | 國內第一次有擔保<br>普通公司債  | 國內第二次有擔保<br>普通公司債   | 國內第三次有擔保<br>普通公司債                        |
|---------|--------------------|---------------------|------------------------------------------|
| 1.發行總額  | \$500,000千元        | \$700,000千元         | \$450,000千元                              |
| 2.發行面額  | 1,000千元            | 1,000千元             | 1,000千元                                  |
| 3.發行期間  | 106.9.6~111.9.6    | 107.11.30~112.11.30 | 111.9.1~116.9.1                          |
| 4.債券期限  | 5年                 | 5年                  | 5年                                       |
| 5.票面利率  | 1.02%              | 0.95%               | 1.95%                                    |
| 6.還本方式  | 自發行日起屆滿五年到期<br>日還本 | 自發行日起屆滿五年到期<br>日還本  | 自發行日起屆滿三年還本<br>15%，滿四年還本15%，滿<br>五年還本70% |
| 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                                |

合併公司以資產設定抵押應付公司債之擔保情形詳附註八。

(十五)租賃負債

|     | 111.12.31        | 110.12.31     |
|-----|------------------|---------------|
| 流 動 | <u>\$ 32,395</u> | <u>29,351</u> |
| 非流動 | <u>\$ 27,092</u> | <u>51,591</u> |

到期分析請詳附註六(二十五)金融工具。

認列於損益之金額如下：

|            | 111年度            | 110年度         |
|------------|------------------|---------------|
| 租賃負債之利息費用  | <u>\$ 1,098</u>  | <u>1,394</u>  |
| 轉租使用權資產之收益 | <u>\$ 46,778</u> | <u>45,598</u> |
| 短期租賃之費用    | <u>\$ 634</u>    | <u>2,641</u>  |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

認列於現金流量表之金額如下：

|           | 111年度            | 110年度         |
|-----------|------------------|---------------|
| 租賃之現金流出總額 | \$ <u>32,704</u> | <u>33,609</u> |

### 1.房屋及建築之租賃

合併公司承租房屋及建築作為辦公處所及宿舍，租賃期間為三至五年，部份租賃包含在租賃期間屆滿時得延長與原合約相同期間或租賃終止之選擇權。部分土地租賃為低價值標的租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

### 2.其他租賃

合併公司承租運輸設備及辦公設備之租賃期間皆為三年。另，合併公司承租部分辦公設備、軟體及運輸設備為短期租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

### (十六)營業租賃

合併公司出租其待售房地及閒置開發土地、投資性不動產、部分使用權資產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬該等租賃合約係分類為營業租賃，其中投資性不動產租賃契約條款及使用權資產資訊，請分別詳附註六(九)使用權資產及附註六(十)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

|           | 111.12.31         | 110.12.31     |
|-----------|-------------------|---------------|
| 低於一年      | \$ 33,642         | 21,426        |
| 一年至二年     | 17,016            | 2,722         |
| 二年至三年     | 14,180            | 1,167         |
| 三年至四年     | 4,606             | -             |
| 四年至五年     | 5,512             | -             |
| 五年以上      | 26,000            | -             |
| 未折現租賃給付總額 | \$ <u>100,956</u> | <u>25,315</u> |

民國一一一年度及一一〇年度由投資性不動產產生之租金收入分別為17,591千元及21,328千元。投資性不動產產生租金收入者所發生之直接營運費用(列報於「營業成本項下」)分別為1,598千元及1,769千元。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十七)員工福利

|      | 111年度           | 110年度        |
|------|-----------------|--------------|
| 營業成本 | \$ 2,552        | 2,094        |
| 推銷費用 | 202             | 246          |
| 管理費用 | 2,619           | 2,264        |
|      | <u>\$ 5,373</u> | <u>4,604</u> |

合併公司屬台灣公司採確定提撥計畫，依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

(十八)所得稅

1.合併公司之所得稅費用明細如下：

|             | 111年度            | 110年度         |
|-------------|------------------|---------------|
| 當期所得稅費用     | \$ 26,821        | 13,395        |
| 遞延所得稅費用(利益) | 8,858            | (1,108)       |
|             | <u>\$ 35,679</u> | <u>12,287</u> |

2.合併公司之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

|                     | 111年度             | 110年度          |
|---------------------|-------------------|----------------|
| 稅前淨利                | <u>\$ 173,827</u> | <u>490,322</u> |
| 依本公司所在地國內稅率計算之所得稅   | \$ 34,765         | 98,064         |
| 永久性差異               | 4,607             | 125            |
| 土地增值稅               | 374               | 1,225          |
| 免稅所得                | (15,540)          | (41,808)       |
| 未認列遞延所得稅資產之課稅損失變動   | 1,038             | (304)          |
| 使用未認列前期遞延所得稅資產之課稅損失 | (1,291)           | (47,930)       |
| 未認列暫時性差異之變動         | (1,291)           | 3,125          |
| 未分配盈餘加徵稅額           | 12,918            | 3,394          |
| 前期低(高)估             | 99                | (3,604)        |
| 合 計                 | <u>\$ 35,679</u>  | <u>12,287</u>  |

3.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

|          | 111.12.31        | 110.12.31     |
|----------|------------------|---------------|
| 可減除暫時性差異 | \$ -             | 760           |
| 課稅損失     | 19,841           | 20,087        |
|          | <u>\$ 19,841</u> | <u>20,847</u> |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一十一年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

| 虧損年度         | 尚未扣除<br>之虧損      | 得扣除之最後年度 |
|--------------|------------------|----------|
| 民國一〇八年度(核定數) | \$ 46,195        | 民國一一八年度  |
| 民國一〇九年度(核定數) | 43,384           | 民國一一九年度  |
| 民國一一〇年度(申報數) | 4,364            | 民國一二〇年度  |
| 民國一一一年度(預計數) | 5,264            | 民國一二一年度  |
|              | <u>\$ 99,207</u> |          |

### (2)已認列之遞延所得稅資產及負債

|              | 呆帳超限數           | 未實現金融<br>評價損益 | 其 他        | 合 計          |
|--------------|-----------------|---------------|------------|--------------|
| 遞延所得稅資產：     |                 |               |            |              |
| 民國111年1月1日   | \$ 4,694        | 3,387         | 161        | 8,242        |
| 貸記(借記)損益表    | -               | (3,387)       | 27         | (3,360)      |
| 民國111年12月31日 | <u>\$ 4,694</u> | <u>-</u>      | <u>188</u> | <u>4,882</u> |
| 民國110年1月1日   | \$ 4,694        | 799           | 363        | 5,856        |
| 貸記(借記)損益表    | -               | 2,588         | (202)      | 2,386        |
| 民國110年12月31日 | <u>\$ 4,694</u> | <u>3,387</u>  | <u>161</u> | <u>8,242</u> |

|              | 投資性不動產<br>公允價值調整 | 土地增值稅        | 未實現金融商<br>品評價損益 | 其他        | 合 計           |
|--------------|------------------|--------------|-----------------|-----------|---------------|
| 遞延所得稅負債：     |                  |              |                 |           |               |
| 民國111年1月1日   | \$ 9,252         | 3,182        | -               | 28        | 12,462        |
| (貸記)借記損益表    | (224)            | 350          | 5,400           | (28)      | 5,498         |
| 民國111年12月31日 | <u>\$ 9,028</u>  | <u>3,532</u> | <u>5,400</u>    | <u>-</u>  | <u>17,960</u> |
| 民國110年1月1日   | \$ 7,983         | 3,202        | -               | -         | 11,185        |
| (貸記)借記損益表    | 1,269            | (20)         | -               | 28        | 1,277         |
| 民國110年12月31日 | <u>\$ 9,252</u>  | <u>3,182</u> | <u>-</u>        | <u>28</u> | <u>12,462</u> |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.本公司及子公司營利事業所得稅結算申報核定情形如下：

| 公司名稱    | 核定年度  |
|---------|-------|
| 本公司     | 109年度 |
| 新美齊公寓公司 | 109年度 |
| 京捷建設公司  | 109年度 |
| 新合達科技公司 | 109年度 |

### (十九)資本及其他權益

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,500,000千元，每股面額10元，實收股本總額分別為2,533,121千元及2,446,356千元，分別為253,312千股及244,635千股，所有已發行股份均已收取。

本公司民國一一一年度及一一〇年度流通在外股數調節如下：

|            | 單位：千股          |                |
|------------|----------------|----------------|
|            | 普 通 股          |                |
|            | 111年度          | 110年度          |
| 1月1日期初餘額   | 244,635        | 240,059        |
| 限制員工權利新股註銷 | (285)          | (225)          |
| 庫藏股註銷      | (3,270)        | -              |
| 股票股利       | 12,232         | 4,801          |
| 12月31日期末餘額 | <u>253,312</u> | <u>244,635</u> |

#### 1.普通股之發行

本公司於民國一一一年三月八日經董事會決議註銷已買回之庫藏股3,270千股，總金額為32,700千元，並以民國一一一年三月十一日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司分別於民國一一一年三月八日及八月九日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股分別為18千股及267千股，總金額分別為180千元及2,673千元，並分別以民國一一一年三月十一日及九月三日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一一年五月二十四日經股東常會決議，以未分配盈餘122,318千元增資發行新股12,232千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一一年九月三十日為增資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司分別於民國一一〇年二月二十三日及十月十九日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股分別為90千股及135千股，總金額分別為899千元及1,350千元，並分別以民國一一〇年三月十二日及十一月十三日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司於民國一一〇年八月三十一日經股東常會決議，以未分配盈餘48,012千元增資發行新股4,801千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一〇年十一月十四日為增資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

### 2. 資本公積

|                 | 111.12.31         | 110.12.31      |
|-----------------|-------------------|----------------|
| 逾五年未發放股利        | \$ 157            | 157            |
| 失效認股權           | 204               | 204            |
| 限制員工權利股票        | (5,857)           | (7,943)        |
| 認列對子公司所有權益變動數   | 958               | 958            |
| 採權益法認列關聯企業權益變動數 | -                 | 1,650          |
|                 | <u>\$ (4,538)</u> | <u>(4,974)</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，須視目前及未來之投資環境、資金需求及資本預算等因素，並兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分配案，提報股東會。股東股利之發放，除考量上述情形並經董事會提請股東會通過不予分派外，應至少提撥當年度可分配盈餘3%分派之，其中現金股利發放總額不低於擬發放當年度股東股利總額之5%。



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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。

本公司分別於民國一一一年五月二十四日及一一〇年八月三十一日經股東常會決議就民國一一〇年度及一〇九年度投資性不動產採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數分別提列特別盈餘公積1,048千元及891千元。

### (3)盈餘分配

本公司分別於民國一一一年五月二十四日及民國一一〇年八月三十一日經股東常會決議分別通過民國一一〇年度及一〇九年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

|              | 110年度   |                | 109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           | \$ 0.20 | 48,927         | 0.10   | 24,006        |
| 股票           | 0.50    | 122,318        | 0.20   | 48,012        |
|              | \$      | <u>171,245</u> |        | <u>72,018</u> |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 4.庫藏股

本公司依證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用及股東權益，自證券交易市場買回本公司股份增減變動如下：

|          | 111年度    |             | 110年度        |               |
|----------|----------|-------------|--------------|---------------|
|          | 千股       | 金額          | 千股           | 金額            |
| 1月1日餘額   | 3,270    | \$ 39,910   | -            | -             |
| 本期買回     | -        | -           | 3,270        | 39,910        |
| 本期註銷     | (3,270)  | (39,910)    | -            | -             |
| 12月31日餘額 | <u>-</u> | <u>\$ -</u> | <u>3,270</u> | <u>39,910</u> |

依上段所述證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額，不得逾公司保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。以民國一一〇年九月三十日為計算基準，本公司可買回本公司股數最高上限為23,997千股，收買股份金額最高上限為1,151,584千元，本公司截至該日止尚無買回本公司股份之情事。

本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前，不得享有股東權利。

### 5.其他權益(稅後淨額)

|                                        | 國外營運機構<br>財務報表換算<br>之兌換差額 | 透過其他<br>綜合損益按<br>公允價值衡量<br>之金融資產<br>未實現損益 | 其他權益<br>—員工未<br>賺得酬勞 | 合 計           |
|----------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|----------------------|---------------|
| 民國111年1月1日餘額                           | \$ (1,714)                | 9,106                                     | (4,261)              | 3,131         |
| 採用權益法之關聯企業之換算差額之份額                     | 2,509                     | -                                         | -                    | 2,509         |
| 採用權益法之關聯企業之透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產未實現損益之份額 | -                         | (5,155)                                   | -                    | (5,155)       |
| 採用其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具未實現之損益份額           | -                         | 22,166                                    | -                    | 22,166        |
| 股份基礎給付交易                               | -                         | -                                         | 4,556                | 4,556         |
| 處分採用權益法之投資                             | (795)                     | (3,951)                                   | (622)                | (5,368)       |
| 民國111年12月31日餘額                         | <u>\$ -</u>               | <u>22,166</u>                             | <u>(327)</u>         | <u>21,839</u> |
| 民國110年1月1日餘額                           | \$ -                      | -                                         | (14,443)             | (14,443)      |
| 採用權益法之關聯企業之換算差額之份額                     | (2,016)                   | -                                         | -                    | (2,016)       |
| 採用權益法之關聯企業之透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產未實現損益之份額 | -                         | 11,022                                    | -                    | 11,022        |
| 採用權益法之關聯企業之處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具權益工具  | -                         | (505)                                     | -                    | (505)         |
| 採用權益法之關聯企業之股份基礎給付交易                    | -                         | -                                         | 724                  | 724           |
| 採用權益法之關聯企業之股份基礎給付交易                    | -                         | -                                         | 9,561                | 9,561         |
| 採用權益法之關聯企業之權益變動                        | 91                        | -                                         | -                    | 91            |
| 處分採用權益法之投資                             | 211                       | (1,411)                                   | (103)                | (1,303)       |
| 民國110年12月31日餘額                         | <u>\$ (1,714)</u>         | <u>9,106</u>                              | <u>(4,261)</u>       | <u>3,131</u>  |



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二十) 股份基礎給付

本公司於民國一〇八年五月二十九日經股東常會決議無償發行限制員工權利新股3,600千股，授與對象以本公司及控制或從屬公司符合特定條件之全職正式員工為限(本公司全體員工發行3,310千股及控制或從屬公司員工290千股)，並業已向金融監督管理委員會證券期貨局申報生效，後復於民國一〇九年一月十五日經董事會決議全數發行，普通股3,600千股，另訂定民國一〇九年一月十六日為增資基準日，給與日每股平均公允價值為新台幣6.98元。既得條件如下：

#### 1. 本公司全體員工

- (1) 自限制員工權利新股發行日起屆滿二年仍在本公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近二年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。
- (2) 自限制員工權利新股發行日起屆滿三年仍在本公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。
- (3) 自限制員工權利新股發行日起屆滿四年仍在本公司任職者既得20%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得20%股份。

#### 2. 本公司控制或從屬公司員工

- (1) 自限制員工權利新股發行日起屆滿二年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得30%股份。
- (2) 自限制員工權利新股發行日起屆滿三年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得30%股份。
- (3) 自限制員工權利新股發行日起屆滿四年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得40%股份。

員工獲配該新股後於未達既得條件前須全數交付本公司指定之機構信託保管，除繼承外，不得出售、質押、轉讓、贈與或作其他方式之處分；交付信託保管期間，該股份之股東會表決權由信託保管機構依相關法令規定執行之。獲配員工於取得新股後若有未符合既得條件者，其股份由本公司全數無償收回並予以註銷。

#### (1) 限制員工權益新股相關資訊如下：

母公司：

|              | <u>111年度</u>        | <u>110年度</u>        |
|--------------|---------------------|---------------------|
| 1月1日流通在外數量   | 2,627               | 2,852               |
| 本期喪失         | (285)               | (225)               |
| 本期既得         | (667)               | -                   |
| 12月31日流通在外數量 | <u><u>1,675</u></u> | <u><u>2,627</u></u> |

#### (2) 員工費用：

|                 | <u>111年度</u>           | <u>110年度</u>        |
|-----------------|------------------------|---------------------|
| 因限制員工權利新股所產生之費用 | \$ <u><u>2,509</u></u> | <u><u>5,777</u></u> |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十一)每股盈餘

基本每股盈餘(元)

|                     | 111年度             | 110年度          |
|---------------------|-------------------|----------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨利 | \$ <u>140,855</u> | <u>479,968</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股)   | <u>251,577</u>    | <u>253,910</u> |
|                     | \$ <u>0.56</u>    | <u>1.89</u>    |

稀釋每股盈餘(元)

|                         | 111年度             | 110年度          |
|-------------------------|-------------------|----------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本暨稀釋) | \$ <u>140,855</u> | <u>479,968</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股)       | 251,577           | 253,910        |
| 具稀釋作用之潛在普通股之影響          |                   |                |
| 員工股票酬勞之影響               | 756               | 1,832          |
| 未既得之限制員工權利新股            | 1,651             | 2,222          |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股)(稀釋)   | <u>253,984</u>    | <u>257,964</u> |
|                         | \$ <u>0.55</u>    | <u>1.86</u>    |

(二十二)客戶合約之收入

1.收入之細分

|           | 111年度             |                |              |                |
|-----------|-------------------|----------------|--------------|----------------|
|           | 不動產<br>事業部        | 建 設<br>開發部     | 資 訊<br>服務部   | 合 計            |
| 主要地區市場：   |                   |                |              |                |
| 台 灣       | \$ <u>120,836</u> | <u>425,262</u> | <u>1,397</u> | <u>547,495</u> |
| 主要產品/服務線： |                   |                |              |                |
| 租賃        | \$ 64,028         | -              | -            | 64,028         |
| 公寓大廈管理    | 56,808            | -              | -            | 56,808         |
| 不動產買賣     | -                 | 425,262        | -            | 425,262        |
| 資訊服務      | -                 | -              | 1,397        | 1,397          |
|           | \$ <u>120,836</u> | <u>425,262</u> | <u>1,397</u> | <u>547,495</u> |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|             | 110年度               |                  |                  |
|-------------|---------------------|------------------|------------------|
|             | 不動產<br>事業部          | 建 設<br>開發部       | 合 計              |
| 主要地區市場：     |                     |                  |                  |
| 台 灣         | \$ <u>106,301</u>   | <u>1,422,009</u> | <u>1,528,310</u> |
| 主要產品/服務線：   |                     |                  |                  |
| 租賃          | \$ 68,447           | -                | 68,447           |
| 公寓大廈管理      | 37,854              | -                | 37,854           |
| 不動產買賣       | -                   | 1,422,009        | 1,422,009        |
|             | \$ <u>106,301</u>   | <u>1,422,009</u> | <u>1,528,310</u> |
| 2.合約餘額      |                     |                  |                  |
|             | <u>111.12.31</u>    | <u>110.12.31</u> | <u>110.1.1</u>   |
| 應收票據        | \$ 2,360            | 5,390            | -                |
| 應收帳款        | 4,460               | 4,575            | 2,933            |
|             | \$ <u>6,820</u>     | <u>9,965</u>     | <u>2,933</u>     |
|             | <u>111.12.31</u>    | <u>110.12.31</u> | <u>110.1.1</u>   |
| 合約負債－租賃服務   | \$ 4,370            | 3,402            | 3,541            |
| 合約負債－不動產銷售  | 3,100,783           | 911,480          | 689,489          |
| 合約負債－洗衣儲值點數 | -                   | 2                | 3                |
|             | \$ <u>3,105,153</u> | <u>914,884</u>   | <u>693,033</u>   |

應收票據及帳款與其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一一年及一一〇年一月一日合約負債期初餘額於民國一一年度及一一〇年度認列為收入之金額分別為29,327千元及522,688千元。

合併公司已簽訂不動產銷售合約總價收取情形請詳附註九(二)。

(二十三)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥1%~5%為員工酬勞及不高於1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，董事酬勞依董事會訂定相關辦法決定，其給付之對象包括兼任經理人之董事。前項所稱之獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工及董事酬勞前之利益。前項員工酬勞發給股票或現金之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會訂定之。

本公司民國一一年度及一一〇年度員工酬勞提列金額分別為4,550千元及23,317千元，董事酬勞提列金額分別為910千元及2,591千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報該段期間之營業費用。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。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

前述民國一一一年度員工及董事酬勞估計金額尚未經董事會決議分派，若嗣後董事會決議分派金額與估計數有差異時，則將差異數認列為次年度損益；董事會決議分派之民國一一〇年度員工及董事酬勞金額與本公司民國一一〇年度個體財務報告估列金額並無差異。

### (二十四)營業外收入及支出

#### 1.利息收入

|                      | 111年度            | 110年度         |
|----------------------|------------------|---------------|
| 銀行存款利息               | \$ 4,877         | 1,362         |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產利息收入 | 44,089           | 62,562        |
| 其 他                  | 15               | 117           |
|                      | <u>\$ 48,981</u> | <u>64,041</u> |

#### 2.其他收入

|       | 111年度           | 110年度         |
|-------|-----------------|---------------|
| 股利收入  | \$ 5,284        | 216           |
| 違約金收入 | 384             | 33,589        |
| 其他    | 447             | 2,113         |
| 管理費收入 | -               | 57,695        |
|       | <u>\$ 6,115</u> | <u>93,613</u> |

#### 3.其他利益及損失

|                    | 111年度             | 110年度           |
|--------------------|-------------------|-----------------|
| 處分投資利益             | \$ 25,028         | 42              |
| 租賃修改利益             | 42                | 3               |
| 外幣兌換利益             | 6,956             | 3,536           |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產損失 | 111,013           | (16,998)        |
| 投資性不動產公允價值調整利益     | (9,561)           | 1,048           |
| 其 他                | (51)              | (345)           |
|                    | <u>\$ 133,427</u> | <u>(12,714)</u> |

#### 4.財務成本

|             | 111年度             | 110年度          |
|-------------|-------------------|----------------|
| 銀行借款        | \$ (2,326)        | (4,211)        |
| 除役及租賃負債利息攤銷 | (1,111)           | (1,407)        |
| 國內公司債利息攤銷   | (3,459)           | (816)          |
| 其他          | (45)              | (142)          |
|             | <u>\$ (6,941)</u> | <u>(6,576)</u> |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二十五)金融工具

#### 1.信用風險

##### (1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

##### (2)信用風險集中情況

合併公司並無對任何單一交易對方或任何一組具相似特性之交易對方有重大之暴險，故信用風險並無顯著集中之虞。

##### (3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及帳款與催收款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款(含關係人)、定期存單及存出保證金。交易對象及履約他方為信用良好之對象、政府機構及具投資等級及以上之金融機構，故視為信用風險低。

合併公司按攤銷後成本衡量之金融資產無因十二個月預期信用損失而需提列備抵損失之情形。

#### 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<br>現金流量             | 12個月以內                  | 1-2年                    | 2-5年                    | 超過5年                  |
|-------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>111年12月31日</b> |                            |                         |                         |                         |                         |                       |
| 無附息負債             | \$ 459,530                 | 459,530                 | 459,530                 | -                       | -                       | -                     |
| 無擔保銀行借款(含一年內到期)   | 94,529                     | 94,699                  | 94,699                  | -                       | -                       | -                     |
| 擔保銀行借款            | 5,179,295                  | 6,466,429               | 2,495,742               | 1,694,306               | 2,172,961               | 103,420               |
| 應付短期票券            | 326,184                    | 326,900                 | 326,900                 | -                       | -                       | -                     |
| 租賃負債(含一年內到期)      | 59,487                     | 60,487                  | 33,051                  | 16,616                  | 10,820                  | -                     |
| 普通公司債(含一年內到期)     | <u>1,145,217</u>           | <u>1,193,089</u>        | <u>714,871</u>          | <u>8,775</u>            | <u>469,443</u>          | <u>-</u>              |
|                   | <u><b>\$ 7,264,242</b></u> | <u><b>8,601,134</b></u> | <u><b>4,124,793</b></u> | <u><b>1,719,697</b></u> | <u><b>2,653,224</b></u> | <u><b>103,420</b></u> |
| <b>110年12月31日</b> |                            |                         |                         |                         |                         |                       |
| 無附息負債(含關係人)       | \$ 269,604                 | 269,604                 | 269,604                 | -                       | -                       | -                     |
| 無擔保銀行借款           | 36,483                     | 36,595                  | 36,595                  | -                       | -                       | -                     |
| 擔保銀行借款            | 4,501,943                  | 4,836,146               | 1,454,118               | 980,656                 | 2,279,618               | 121,754               |
| 應付短期票券            | 639,112                    | 639,200                 | 639,200                 | -                       | -                       | -                     |
| 租賃負債(含一年內到期)      | 80,942                     | 82,797                  | 30,368                  | 29,952                  | 22,477                  | -                     |
| 普通公司債(含一年內到期)     | <u>1,198,610</u>           | <u>1,216,200</u>        | <u>503,465</u>          | <u>712,735</u>          | <u>-</u>                | <u>-</u>              |
|                   | <u><b>\$ 6,726,694</b></u> | <u><b>7,080,542</b></u> | <u><b>2,933,350</b></u> | <u><b>1,723,343</b></u> | <u><b>2,302,095</b></u> | <u><b>121,754</b></u> |

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 3. 匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

|              |   | 111.12.31 |       |       | 110.12.31 |       |       |        |
|--------------|---|-----------|-------|-------|-----------|-------|-------|--------|
|              |   | 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 | \$        | 1,915 | 30.71 | 58,810    | 1,979 | 27.68 | 54,779 |
| 歐            | 元 |           | 62    | 32.72 | 2,029     | 30    | 31.32 | 940    |
| <u>金融負債</u>  |   |           |       |       |           |       |       |        |
| <u>貨幣性項目</u> |   |           |       |       |           |       |       |        |
| 美            | 金 | \$        | 698   | 30.71 | 21,436    | -     | -     | -      |
| 歐            | 元 |           | 2,234 | 32.72 | 73,096    | 1,165 | 31.32 | 36,488 |

#### (1) 敏感性分析

合併公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、其他應收款、其他金融資產及借款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日分別當美金、歐元及英鎊對新台幣升值或貶值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一一年度及一一〇年度年之稅前淨利將分別增加或減少337千元及192千元。

由於合併公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一一年度及一一〇年度外幣兌換利益(含已實現及未實現)分別為6,956千元及3,536千元。

### 4. 利率風險

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一一年度及一一〇年度之稅前淨利將減少或增加48,273千元及41,119千元，主係因合併公司之變動利率借款。

### 5. 其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

|              | 111年度       |          | 110年度      |          |
|--------------|-------------|----------|------------|----------|
|              | 其他綜合損益稅後金額  | 稅後損益     | 其他綜合損益稅後金額 | 稅後損益     |
| 報導日證券價格上漲10% | \$ 28,198   | 45,845   | -          | 17,038   |
| 下跌10%        | \$ (28,198) | (45,845) | -          | (17,038) |



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 6. 公允價值資訊

#### (1) 金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

|                      |              | 111.12.31 |           |         |           |
|----------------------|--------------|-----------|-----------|---------|-----------|
|                      |              | 公允價值      |           |         |           |
|                      | 帳面金額         | 第一級       | 第二級       | 第三級     | 合 計       |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產     |              |           |           |         |           |
| 國外股票                 | \$ 316,450   | -         | 316,450   | -       | 316,450   |
| 國外債券                 | 296,892      | -         | 296,892   | -       | 296,892   |
| 國外私募股權基金             | 128,141      | -         | 128,141   | -       | 128,141   |
| 國外不動產信託基金            | 128,469      | -         | 128,469   | -       | 128,469   |
| 股權連結商品               | 439,794      | -         | 439,794   | -       | 439,794   |
| 小 計                  | 1,309,746    | -         | 1,309,746 | -       | 1,309,746 |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 |              |           |           |         |           |
| 國內非公開發行公司股票          | 281,977      | -         | -         | 281,977 | 281,977   |
| 小 計                  | 281,977      | -         | -         | 281,977 | 281,977   |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產        |              |           |           |         |           |
| 現金及約當現金              | 258,959      | -         | -         | -       | -         |
| 應收票據及帳款              | 6,820        | -         | -         | -       | -         |
| 其他應收款(含關係人)          | 6,907        | -         | -         | -       | -         |
| 其他金融資產               | 1,945,219    | -         | -         | -       | -         |
| 小 計                  | 2,217,905    | -         | -         | -       | -         |
| 合 計                  | \$ 3,809,628 | -         | 1,309,746 | 281,977 | 1,591,723 |
| 按攤銷後成本衡量之金融負債        |              |           |           |         |           |
| 銀行借款                 | \$ 5,273,824 | -         | -         | -       | -         |
| 應付短期票券               | 326,184      | -         | -         | -       | -         |
| 應付票據及帳款              | 347,381      | -         | -         | -       | -         |
| 其他應付款(含關係人)          | 112,149      | -         | -         | -       | -         |
| 租賃負債(含一年內到期)         | 59,487       | -         | -         | -       | -         |
| 應付公司債(含一年內到期)        | 1,145,217    | -         | -         | -       | -         |
| 合 計                  | \$ 7,264,242 | -         | -         | -       | -         |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|                  |              | 110.12.31 |           |     |           |
|------------------|--------------|-----------|-----------|-----|-----------|
|                  |              | 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             | \$ 55,508    | -         | 55,508    | -   | 55,508    |
| 國外私募股權基金         | 58,941       | -         | 58,941    | -   | 58,941    |
| 國外不動產信託基金        | 98,529       | -         | 98,529    | -   | 98,529    |
| 國外債券             | 309,293      | -         | 309,293   | -   | 309,293   |
| 股權連結商品           | 549,365      | -         | 549,365   | -   | 549,365   |
| 債券信用連結組合式商品      | 24,328       | -         | 24,328    | -   | 24,328    |
| 小 計              | 1,095,964    | -         | 1,095,964 | -   | 1,095,964 |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產    |              |           |           |     |           |
| 現金及約當現金          | 634,969      | -         | -         | -   | -         |
| 應收票據及帳款          | 9,965        | -         | -         | -   | -         |
| 其他應收款            | 5,654        | -         | -         | -   | -         |
| 其他金融資產           | 1,313,245    | -         | -         | -   | -         |
| 小 計              | 1,963,833    | -         | -         | -   | -         |
| 合 計              | \$ 3,059,797 | -         | 1,095,964 | -   | 1,095,964 |
| 按攤銷後成本衡量之金融負債    |              |           |           |     |           |
| 銀行借款             | \$ 4,538,426 | -         | -         | -   | -         |
| 應付短期票券           | 639,112      | -         | -         | -   | -         |
| 應付票據及帳款          | 178,891      | -         | -         | -   | -         |
| 其他應付款            | 90,713       | -         | -         | -   | -         |
| 租賃負債(含一年內到期)     | 80,942       | -         | -         | -   | -         |
| 應付公司債(含一年內到期)    | 1,198,610    | -         | -         | -   | -         |
| 合 計              | \$ 6,726,694 | -         | -         | -   | -         |

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

#### (3.1)非衍生性金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 國內外上市（櫃）公司股票，係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

#### (3.2)衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型或其他評價方法。

### (4)民國一一一年度及一一〇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

|                       | 透過損益按公<br>允價值衡量<br>無公開報價<br>之權益工具 |
|-----------------------|-----------------------------------|
| 民國111年1月1日            | \$ -                              |
| 重分類                   | 259,811                           |
| 總利益－認列於其他綜合損益         | 22,166                            |
| 民國111年12月31日          | \$ 281,977                        |
| 民國110年1月1日(即12月31日餘額) | \$ -                              |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

上述總利益，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益」。其中與民國一〇一一年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

|                                                 | 111年度            |
|-------------------------------------------------|------------------|
| 總利益－認列於其他綜合損益（列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益」） | \$ <u>22,166</u> |

### (6)重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－權益工具投資。

合併公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

| 項目                               | 評價技術 | 重大不可觀察輸入值                                                                  | 重大不可觀察輸入值與公允價值關係        |
|----------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產無活絡市場之權益工具投資 | 資產法  | <ul style="list-style-type: none"> <li>淨資產價值</li> <li>缺乏市場流通性折價</li> </ul> | 缺乏流通性折價<br>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

合併公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期其他綜合損益之影響如下：

| 民國111年12月31日         | 輸入值   | 向上或下變動 | 公允價值變動反應於其他綜合損益 |                |
|----------------------|-------|--------|-----------------|----------------|
|                      |       |        | 有利變動            | 不利變動           |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 |       |        |                 |                |
| 國內非公開發行公司股票          | 流通性折價 | 1%     | \$ <u>2,820</u> | <u>(2,820)</u> |

合併公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二十六)財務風險管理

#### 1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳合併財務報告各該附註。

#### 2.風險管理架構

合併公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析合併公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及合併公司運作之變化。合併公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

#### 3.信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收客戶之帳款及證券投資。

##### (1)應收票據及帳款暨其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟管理階層亦考量合併公司客戶基礎之統計資料，包括客戶所屬產業及國家之違約風險，因這些因素可能會影響信用風險。

管理當局已建立授信政策，依該政策合併公司在給予標準之付款及運送條件及條款前，須針對每一新客戶個別分析其信用評等。合併公司之覆核包含，若可得時，外部之評等，及在某些情況下，銀行之照會。客戶信用評等經定期覆核。未符合集團基準信用評等之客戶僅得以預收基礎與合併公司進行交易。

在監控客戶之信用風險時，係依據客戶之信用特性予以分組，包括是否為個人或法人個體；是否為經銷商、零售商或最終客戶；地區別、產業別、帳齡、到期日及先前已存在之財務困難。

合併公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似合併公司歷史資料決定。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (2)投 資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

### (3)保 證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。

民國一一一年度及一一〇年度，合併公司均無提供任何背書保證予其他第三方。

## 4.流動性風險

流動性風險係合併公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。合併公司管理流動性之方法係盡可能確保合併公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使合併公司之聲譽遭受到損害之風險。

合併公司使用作業基礎成本制以估計其產品及服務之成本，以協助合併公司監控現金流量需求及最適之投資現金報酬。一般而言，合併公司確保有足夠之現金以支應可預期之營運支出需求，包括金融義務之履行。另外，合併公司於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日未使用之借款額度共計3,795,501千元及3,118,027千元。

## 5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

合併公司為管理市場風險，從事衍生工具交易，並因此產生金融負債。所有交易之執行均遵循管理當局之指引。

### (1)匯率風險

合併公司暴露於非以各該集團企業之功能性貨幣計價之銀行存款及金融商品交易所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主。該等交易主要之計價貨幣有新台幣、美元及歐元。

借款利息係以借款本金幣別計價。一般而言，借款幣別係與合併公司營運產生之現金流量之幣別相同，主要係新台幣。

### (2)利率風險

合併公司持有浮動利率之負債因而產生現金流量利率暴險。合併公司浮動利率之金融負債明細於本附註流動性風險管理中說明。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (3)權益工具價格風險

合併公司因非上市櫃權益證券投資而產生權益價格暴險。該權益投資非持有供交易而係屬策略性投資。合併公司並未積極交易該等投資，合併公司管理人員藉由持有不同風險投資組合以管理風險。

### (二十七)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本總額係權益之全部組成部分（亦即普通股股本、資本公積、保留盈餘、其他權益及非控制權益）加上淨負債。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。而合併公司為提升股東價值，則會定期審視其資本報酬率。合併公司之資本報酬率如下：

|       | 111年度         | 110年度      |
|-------|---------------|------------|
| 稅後淨利  | \$ 138,148    | 478,035    |
| 資本總額  | \$ 14,671,803 | 11,431,455 |
| 資本報酬率 | 0.94 %        | 4.18 %     |

截至民國一十一年十二月三十一日止，合併公司資本管理之方式並未改變。

### (二十八)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司非現金交易投資及籌資活動如下：

- 1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(九)。
- 2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

|               | 111.1.1             | 現金流量           | 非現金之變動        |              |           |              | 111.12.31        |
|---------------|---------------------|----------------|---------------|--------------|-----------|--------------|------------------|
|               |                     |                | 增加            | 減少           | 匯率變動      | 其他           |                  |
| 短期借款          | \$ 4,538,426        | 735,312        | -             | -            | 86        | -            | 5,273,824        |
| 應付短期票券        | 639,112             | (321,625)      | -             | -            | -         | 8,697        | 326,184          |
| 應付公司債(含一年內到期) | 1,198,610           | (54,485)       | -             | -            | -         | 1,092        | 1,145,217        |
| 存入保證金         | 8,097               | (265)          | -             | -            | -         | -            | 7,832            |
| 租賃負債(含一年內到期)  | 80,942              | (30,972)       | 10,252        | (735)        | -         | -            | 59,487           |
|               | <u>\$ 6,465,187</u> | <u>327,965</u> | <u>10,252</u> | <u>(735)</u> | <u>86</u> | <u>9,789</u> | <u>6,812,544</u> |

|              | 110.1.1             | 現金流量            | 非現金之變動        |              |              |               | 110.12.31        |
|--------------|---------------------|-----------------|---------------|--------------|--------------|---------------|------------------|
|              |                     |                 | 增加            | 減少           | 匯率變動         | 其他            |                  |
| 短期借款         | \$ 4,400,035        | 138,531         | -             | -            | (140)        | -             | 4,538,426        |
| 應付短期票券       | 761,756             | (132,649)       | -             | -            | -            | 10,005        | 639,112          |
| 存入保證金        | 11,807              | (3,710)         | -             | -            | -            | -             | 8,097            |
| 租賃負債(含一年內到期) | 13,750              | (29,574)        | 97,676        | (910)        | -            | -             | 80,942           |
|              | <u>\$ 5,187,348</u> | <u>(27,402)</u> | <u>97,676</u> | <u>(910)</u> | <u>(140)</u> | <u>10,005</u> | <u>5,266,577</u> |



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 七、關係人交易

#### (一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

| 關係人名稱            | 與合併公司之關係   |
|------------------|------------|
| 盛捷開發股份有限公司       | 本公司之其他關係人  |
| 盛凱開發股份有限公司       | 本公司之其他關係人  |
| 高美投資有限公司(高美)     | 本公司之其他關係人  |
| 高輔投資股份有限公司       | 本公司之其他關係人  |
| 凱銳控股股份有限公司       | 本公司之其他關係人  |
| 凱銳光電股份有限公司       | 本公司之其他關係人  |
| 中國石油化學工業開發股份有限公司 | 本公司之其他關係人  |
| 新達科技股份有限公司       | 本公司之其他關係人  |
| 博燦小客車租賃股份有限公司    | 本公司之其他關係人  |
| 鮑○○              | 本公司之主要管理人員 |
| 張○○              | 本公司之主要管理人員 |

#### (二)與關係人間之重大交易事項

##### 1.銷貨

|          | 營業收入              |          | 合約負債－流動      |               |
|----------|-------------------|----------|--------------|---------------|
|          | 111年度             | 110年度    | 111.12.31    | 110.12.31     |
| 主要管理人員   | \$ -              | -        | 3,884        | -             |
| 其他關係人-高美 | 425,262           | -        | -            | 18,926        |
|          | <u>\$ 425,262</u> | <u>-</u> | <u>3,884</u> | <u>18,926</u> |

合併公司上述關係人交易係參考市場行情或依照合約約定條件收款，並於不動產所有權移轉過戶且交付房地時認列收入。

##### 2.租賃

|       | 營業收入          |            |
|-------|---------------|------------|
|       | 111年度         | 110年度      |
| 其他關係人 | \$ <u>180</u> | <u>180</u> |
|       | 管理費用          |            |
|       | 111年度         | 110年度      |
| 其他關係人 | \$ <u>23</u>  | <u>38</u>  |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|       | 預付款項      |           |
|-------|-----------|-----------|
|       | 111.12.31 | 110.12.31 |
| 其他關係人 | \$ -      | 23        |

向上述關係人承租之租賃價格係參考當地一般租金水準並依租賃契約規定按月支付租金。

3. 勞務收受

|                        | 存貨(本期計價)  |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        | 111.12.31 | 110.12.31 |
| 其他關係人－中國石油化學工業開發股份有限公司 | \$ -      | 11,428    |

|                        | 存貨(累積計價)  |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        | 111.12.31 | 110.12.31 |
| 其他關係人－中國石油化學工業開發股份有限公司 | \$ 22,857 | 22,857    |

|       | 管理費用     |       | 其他應付款－關係人 |           |
|-------|----------|-------|-----------|-----------|
|       | 111年度    | 110年度 | 111.12.31 | 110.12.31 |
| 其他關係人 | \$ 5,363 | 1,100 | 459       | 1,155     |

(三) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

|        | 111年度     | 110年度  |
|--------|-----------|--------|
| 短期員工福利 | \$ 30,652 | 25,267 |
| 退職後福利  | 216       | 162    |
| 股份基礎給付 | 730       | 1,790  |
|        | \$ 31,598 | 27,219 |

有關股份基礎給付之說明請詳附註六(二十)。

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

| 資產名稱      | 質押擔保標的                 | 111.12.31    | 110.12.31 |
|-----------|------------------------|--------------|-----------|
| 存貨        | 銀行借款、商業本票融資            | \$ 6,101,905 | 5,937,456 |
| 不動產、廠房及設備 | 銀行借款、商業本票融資            | 57,315       | 57,450    |
| 投資性不動產    | 銀行借款、應付公司債             | 663,964      | 673,525   |
| 其他流動資產    | 價金信託、建案支出專款<br>及商業本票融資 | 1,373,280    | 755,947   |
| 其他非流動資產   | 應付公司債                  | 467,523      | 454,486   |
|           |                        | \$ 8,663,987 | 7,878,864 |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

|                   | 111.12.31            | 110.12.31         |
|-------------------|----------------------|-------------------|
| 取得存貨              | \$ 7,328,251         | 4,425,723         |
| 因銀行融資合約開立本票       | 5,578,974            | 7,676,338         |
| 因建案履約、合建或保固義務開立本票 | 32,826               | 30,832            |
| 向票券承兌機構借款額度開立本票   | 371,900              | 950,000           |
|                   | <u>\$ 13,311,951</u> | <u>13,082,893</u> |

(二)預收房地合約總價收取情形如下：

|            | 111.12.31            | 110.12.31        |
|------------|----------------------|------------------|
| 已簽訂之銷售合約價款 | <u>\$ 20,065,633</u> | <u>7,503,520</u> |
| 已收取金額      | <u>\$ 3,100,783</u>  | <u>911,480</u>   |

(三)本公司於民國一一一年十一月八日經董事會決議通過，由本公司向東南亞育樂股份有限公司創辦人繼承人購買所持99.81%股權，收購股權價金為878,250千元，截至民國一一一年十二月三十一日已支付股權價金18,798千元，尚未支付價金為859,452千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

| 功 能 別<br>性 質 別 | 111年度       |             |         | 110年度       |             |        |
|----------------|-------------|-------------|---------|-------------|-------------|--------|
|                | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計     | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計    |
| 員工福利費用         |             |             |         |             |             |        |
| 薪資費用           | 50,968      | 58,267      | 109,235 | 40,564      | 58,727      | 99,291 |
| 勞健保費用          | 5,571       | 5,794       | 11,365  | 5,083       | 5,203       | 10,286 |
| 退休金費用          | 2,552       | 2,821       | 5,373   | 2,094       | 2,510       | 4,604  |
| 其他員工福利費用       | 7,003       | 34,436      | 41,439  | 6,195       | 40,858      | 47,053 |
| 折舊費用           | 26,532      | 6,081       | 32,613  | 25,995      | 6,326       | 32,321 |
| 攤銷費用           | 406         | 2,276       | 2,682   | 127         | 2,841       | 2,968  |



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

民國一一年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：無。
- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/千股/千單位

| 持有之公司 | 有價證券種類及名稱                                | 與有價證券發行人之關係 | 帳列科目                     | 期 末    |                |          |         | 期中最高持股或出賣情形 | 備註 |
|-------|------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------|----------------|----------|---------|-------------|----|
|       |                                          |             |                          | 股 數    | 帳面金額           | 持股比率     | 公允價值    |             |    |
| 本公司   | 股票-HSBA.L                                | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | 242    | 46,287         | -        | 46,287  | -           | 無  |
| 本公司   | 股票-DBK.DE                                | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | 497    | 172,333        | -        | 172,333 | -           | 無  |
| 本公司   | 股票-China Life Insurance                  | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | 800    | 44,019         | -        | 44,019  | -           | 無  |
| 本公司   | 股票-CSGN                                  | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | 156    | 14,285         | -        | 14,285  | -           | 無  |
| 本公司   | 股票-China Tower                           | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | 4,486  | 15,464         | -        | 15,464  | -           | 無  |
| 本公司   | 股票-AT&T                                  | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | 43     | 24,062         | -        | 24,062  | -           | 無  |
|       |                                          |             |                          |        | <b>316,450</b> |          |         | -           |    |
| 本公司   | 債券-ING GROEP NV                          | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 43,310         | -        | 43,310  | -           | 無  |
| 本公司   | 債券-Contingent Notes Barclays             | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 32,533         | -        | 32,533  | -           | 無  |
| 本公司   | 債券-HSBC HOLDING BOND                     | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 29,846         | -        | 29,846  | -           | 無  |
| 本公司   | 債券-DEUTSCHE BANK ANL.                    | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 48,792         | -        | 48,792  | -           | 無  |
| 本公司   | 債券-Contingent Convertible Notes Barclays | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 32,981         | -        | 32,981  | -           | 無  |
| 本公司   | 債券-東亞銀行債券                                | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 48,437         | -        | 48,437  | -           | 無  |
| 本公司   | 債券-Note standard Chartered               | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 32,261         | -        | 32,261  | -           | 無  |
| 本公司   | 債券-DEUTSCHE BANK BOND                    | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 28,732         | -        | 28,732  | -           | 無  |
|       |                                          |             |                          |        | <b>296,892</b> |          |         |             |    |
| 本公司   | 私募基金-Blackstone                          | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | <b>128,141</b> | -        | 128,141 | -           | 無  |
| 本公司   | 不動產信託基金-Blackstone                       | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | <b>65,351</b>  | -        | 65,351  | -           | 無  |
| 本公司   | 科技基金-Owl Rock                            | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | <b>63,118</b>  | -        | 63,118  | -           | 無  |
| 本公司   | 凱銳控股股份有限公司                               | -           | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 | 19,758 | <b>281,977</b> | 19.7579% | 281,977 | -           | 無  |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

| 取得不動產之公司 | 財產名稱     | 事實發生日     | 交易金額      | 價款支付情形    | 交易對象            | 關係   | 交易對象為關係人者，其前次移轉資料 |         |      |    | 價格決定之參考依據 | 取得目的及使<br>用情形 | 其他約定事項 |
|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|------|-------------------|---------|------|----|-----------|---------------|--------|
|          |          |           |           |           |                 |      | 所有人               | 與發行人之關係 | 移轉日期 | 金額 |           |               |        |
| 本公司      | 三重集美段土地  | 107.11.28 | 939,000   | 939,000   | 蔡君等九人           | 非關係人 | -                 | -       | -    | -  | 鑑價報告      | 興建開發          | 無      |
| 本公司      | 南港經貿段土地  | 108.05.08 | 401,110   | 401,110   | 周君等八人           | 非關係人 | -                 | -       | -    | -  | 鑑價報告      | 興建開發          | 無      |
| 京捷       | 板橋區新興段房地 | 108.08.12 | 3,794,494 | 3,749,591 | 泰典科技開發股份有限公司等八人 | 非關係人 | -                 | -       | -    | -  | 鑑價報告      | 興建開發          | 無      |
| 本公司      | 台中仁平段房地  | 111.06.24 | 608,000   | 608,000   | 陳君等兩人           | 非關係人 | -                 | -       | -    | -  | 鑑價報告      | 興建開發          | 無      |

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

| 處分不動產之公司 | 財產名稱     | 事實發生日(註)             | 原取得日期    | 帳面價值      | 交易金額(註) | 價款收取情形  | 處分損益      | 交易對象     | 關係  | 處分目的   | 價格決定之參考依據 | 其他約定事項 |
|----------|----------|----------------------|----------|-----------|---------|---------|-----------|----------|-----|--------|-----------|--------|
| 本公司      | 信義區房地及車位 | 109.3.11<br>111.3.30 | 106.8.10 | 出售存貨，故不適用 | 432,000 | 432,000 | 出售存貨，故不適用 | 高美投資有限公司 | 關係人 | 營運拓展業務 | 鑑價報告      | 無      |

註：本公司於民國一一一年三月三十日經董事會決議增加處分三座車位予該關係人，故該交易總金額由420,000千元增加為432,000千元。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

| 進(銷)貨之公司 | 交易對象名稱   | 關係    | 交易情形  |         |            |        | 交易條件與一般交易不同之情形及原因 |      | 應收(付)票據、帳款 |                 | 備註 |
|----------|----------|-------|-------|---------|------------|--------|-------------------|------|------------|-----------------|----|
|          |          |       | 進(銷)貨 | 金額      | 佔總進(銷)貨之比率 | 授信期間   | 單價                | 授信期間 | 餘額         | 佔總應收(付)票據、帳款之比率 |    |
| 本公司      | 高美投資有限公司 | 其他關係人 | (銷貨)  | 425,262 | 96.00 %    | 依照合約收款 | -                 | -    | -          | -               |    |

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

9. 從事衍生工具交易：請詳附註六(二)。

10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

| 編號 | 交易人名稱 | 交易往來對象 | 與交易人關係 | 交易往來情形 |        |      |                 |
|----|-------|--------|--------|--------|--------|------|-----------------|
|    |       |        |        | 科目     | 金額     | 交易條件 | 佔合併總營業收入或總資產之比率 |
| 0  | 本公司   | 京捷     | 1      | 其他收入   | 43,047 | -    | 7.86 %          |

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1. 母公司對子公司。

註三、母子公司間交易往來情形僅揭露銷貨及應收款項等資料，相對之進貨及應付款項不再贅述。

註四：上述交易於編製合併報表時業已沖銷。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二)轉投資事業相關資訊：

民國一一一年度合併公司之轉投資事業資訊如下（不包含大陸被投資公司）：

單位：新台幣千元/千股

| 投資公司<br>名 稱 | 被投資公司<br>名 稱 | 所在<br>地區 | 主要營<br>業項目     | 原始投資金額  |         | 期末持有   |          |         | 期中最高<br>持股或<br>出資情形 | 被投資公司<br>本期損益 | 本期認列之   |    |  |
|-------------|--------------|----------|----------------|---------|---------|--------|----------|---------|---------------------|---------------|---------|----|--|
|             |              |          |                | 本期期末    | 去年年底    | 股數     | 比率       | 帳面金額    |                     |               | 投資損益    | 備註 |  |
| 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 %  | 850,401 | 60.00 %             | 533           | 320     | 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 % | 67,248  | 99.375 %            | 11,824        | 11,749  | 註1 |  |
| 本公司         | 新合達          | 台灣       | 資訊技術服務         | 6,000   | 6,000   | 600    | 42.857 % | 3,207   | 60.00 %             | (5,191)       | (2,225) | 註1 |  |
| 本公司         | 凱銳控股         | 台灣       | 投資控股           | 註2      | 222,972 | 註2     | 註2       | 註2      | 23.00 %             | 8,095         | 1,600   | 註2 |  |
| 本公司         | 齊功           | 台灣       | 不動產買賣租賃、都市更新整建 | 12,000  | -       | 1,200  | 60.00 %  | 11,956  | -                   | (73)          | (44)    | 註1 |  |

註1：該項交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

註2：該等被投資公司與本公司之關係原為關聯企業，自民國一一一年五月二十六日起本公司對其喪失重大影響力非屬關聯企業，故不予揭露相關資訊。

### (三)大陸投資資訊：無。

### (四)主要股東資訊：

單位：股

| 主要股東名稱     | 股份<br>持有股數 | 持股比例    |
|------------|------------|---------|
| 高美投資有限公司   | 50,058,063 | 19.76 % |
| 高輔投資股份有限公司 | 18,445,735 | 7.28 %  |
| 陞譽股份有限公司   | 17,684,245 | 6.98 %  |

註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

## 十四、部門資訊

### (一)一般性資訊

合併公司有三個應報導部門：不動產事業部門、金融商品及投資部門與建設開發部門，不動產事業部門主要係從事不動產租賃及公寓大廈管理；金融商品及投資部門主要從事投資金融資產之買賣；建設開發部門主要從事不動產買賣及土地之建設開發。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司之應報導部門係公司規劃之策略性事業單位，各策略性事業單位分別提供不同產品及服務。由於每一策略性事業單位需要不同技術及行銷策略，故須分別管理。

### (二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門稅前損益作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅係以集團為基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)至應報導部門。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註四之「重要會計政策之彙總說明」相同。

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

|              | 不動產<br>事業部        | 金融商品<br>及投資部   | 建 設<br>開發部       | 資 訊<br>服務部     | 調 整<br>及銷除     | 合 計              |
|--------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>111年度</b> |                   |                |                  |                |                |                  |
| 收 入：         |                   |                |                  |                |                |                  |
| 來自外部客戶收入     | \$ 120,836        | -              | 425,262          | 1,397          | -              | 547,495          |
| 部門間收入        | 1,962             | -              | -                | -              | (1,962)        | -                |
| 收入總計         | <u>\$ 122,798</u> | <u>-</u>       | <u>425,262</u>   | <u>1,397</u>   | <u>(1,962)</u> | <u>547,495</u>   |
| 應報導部門損益      | <u>\$ 21,747</u>  | <u>157,984</u> | <u>(713)</u>     | <u>(5,191)</u> | <u>-</u>       | <u>173,827</u>   |
|              | 不動產<br>事業部        | 金融商品<br>及投資部   | 建 設<br>開發部       | 資 訊<br>服務部     | 調 整<br>及銷除     | 合 計              |
| <b>110年度</b> |                   |                |                  |                |                |                  |
| 收 入：         |                   |                |                  |                |                |                  |
| 來自外部客戶收入     | \$ 106,301        | -              | 1,422,009        | -              | -              | 1,528,310        |
| 部門間收入        | 6,408             | -              | -                | -              | (6,408)        | -                |
| 收入總計         | <u>\$ 112,709</u> | <u>-</u>       | <u>1,422,009</u> | <u>-</u>       | <u>(6,408)</u> | <u>1,528,310</u> |
| 應報導部門損益      | <u>\$ 19,498</u>  | <u>50,175</u>  | <u>421,828</u>   | <u>(1,179)</u> | <u>-</u>       | <u>490,322</u>   |

### (三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊如下：

| 產品及勞務名稱 | 111年度             | 110年度            |
|---------|-------------------|------------------|
| 租賃      | \$ 64,028         | 68,447           |
| 公寓大廈管理  | 56,808            | 37,854           |
| 不動產買賣   | 425,262           | 1,422,009        |
| 資訊服務    | 1,397             | -                |
| 合 計     | <u>\$ 547,495</u> | <u>1,528,310</u> |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (四)地區資訊

合併公司地區別資訊如下，其中收入係依據客戶所在地理位置為基礎歸類，而非流動資產則依據資產所在地理位置歸類。

| <u>地 區 別</u> | <u>111年度</u>      | <u>110年度</u>     |
|--------------|-------------------|------------------|
| 來自外部客戶收入：    |                   |                  |
| 臺 灣          | \$ <u>547,495</u> | <u>1,528,310</u> |
| <u>地 區 別</u> | <u>111.12.31</u>  | <u>110.12.31</u> |
| 非流動資產：       |                   |                  |
| 臺 灣          | \$ <u>809,511</u> | <u>823,812</u>   |

非流動資產包含不動產、廠房及設備、投資性不動產、使用權資產、無形資產及其他非流動資產，惟不包含金融工具及遞延所得稅資產之非流動資產。

### (五)主要客戶資訊

|      | <u>111年度</u>      | <u>110年度</u>   |
|------|-------------------|----------------|
| 1061 | \$ -              | 503,900        |
| 1021 | <u>425,262</u>    | -              |
| 合 計  | \$ <u>425,262</u> | <u>503,900</u> |

# 社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1121344

號

會員姓名：  
(1) 郭欣頤  
(2) 寇惠植

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

事務所統一編號： 04016004

事務所電話： (02)81016666

委託人統一編號： 22006274

會員書字號：  
(1) 北市會證字第 3786 號  
(2) 北市會證字第 1989 號

印鑑證明書用途： 辦理 新美齊股份有限公司

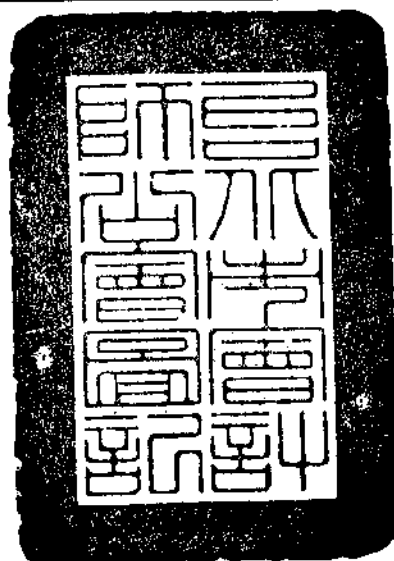
111 年度 (自民國 111 年 01 月 01 日 至 111 年 12 月 31 日 ) 財務報表之查核簽證。

|         |     |          |                                                                                       |
|---------|-----|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 簽名式 (一) | 郭欣頤 | 存會印鑑 (一) |   |
| 簽名式 (二) | 寇惠植 | 存會印鑑 (二) |  |

理事長：



核對人：



中華民國 112 年 02 月 07 日

附件六

112 年度合併財務報告暨會計師查核報告

股票代碼：2442

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

公司地址：台北市陽光街300號7樓  
電話：(02)5582-8168



# 目 錄

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

## 聲 明 書

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

特此聲明

公司名稱：新美齊股份有限公司



董 事 長：林傳捷



日 期：民國一一三年二月二十七日



安侯建業聯合會計師事務所  
KPMG

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

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

## 會計師查核報告

新美齊股份有限公司董事會 公鑒：

### 查核意見

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

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

### 查核意見之基礎

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

### 關鍵查核事項

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

#### 存貨及投資性不動產評價

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

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

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

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

#### **其他事項**

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

#### **管理階層與治理單位對合併財務報告之責任**

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

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

新美齊集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

#### **會計師查核合併財務報告之責任**

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

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

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

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

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

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

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

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

寇惠植



李慧慧



證券主管機關：台財證六字第0930106739號  
核准簽證文號：台財證六字第0930104860號  
民國 一 一 三 年 二 月 二 十 七 日

## 新美齊股份有限公司及子公司

## 合併資產負債表

民國一十二年及一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

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



新美齊股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

董事長：林傳捷



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：紀榮村



會計主管：李光世



## 新美齊股份有限公司及子公司

## 合併權益變動表

民國一二年及一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷

經理人：紀榮村

會計主管：李光世



新美齊股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

董事長：林傳捷



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：紀榮村



會計主管：李光世



新美齊股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

董事長：林傳捷



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：紀榮村



會計主管：李光世



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

**一、公司沿革**

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

**二、通過財務報告之日期及程序**

本合併財務報告已於民國一一三年二月二十七日經董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

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

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

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

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

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

## 四、重大會計政策之彙總說明

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

### (一)遵循聲明

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

### (二)編製基礎

#### 1.衡量基礎

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

#### 2.功能性貨幣及表達貨幣

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

### (三)合併基礎

#### 1.合併財務報告編製原則

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

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

### 2. 列入合併財務報告之子公司

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

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

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

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

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

### 3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

#### (四) 外幣

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

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

### (六)現金及約當現金

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

### (七)金融工具

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

#### 1.金融資產

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

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

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

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

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

### (3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (4)經營模式評估

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

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

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

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

### (5)評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

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

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

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



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (6) 金融資產減損

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

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

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

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

若合約款項逾期超過按約定之支付案件，合併公司視為該金融資產發生違約。

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

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

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

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (7)金融資產之除列

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

## 2.金融負債

### (1)負債或權益之分類

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

### (2)庫藏股票

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

### (3)金融負債

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

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

### (4)金融負債之除列

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

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額間之差額認列為損益。

### (5)金融資產及負債之互抵

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

## 3.衍生金融工具

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (八)存 貨

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

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

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

### (九)投資關聯企業

關聯企業係指合併公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

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

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

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

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

### (十)投資性不動產

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

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

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。

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

### (十一)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

#### 2.重分類至投資性不動產

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

#### 3.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司予以資本化。

#### 4.折舊

折舊係依資產成本減除殘值並採直線法於估計耐用年限內認列為損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築：55年

(2)辦公及其他設備：3年

(3)租賃改良：3年

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十二)租 賃

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

#### 1.承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

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

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

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 2. 出租人

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

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

### (十三) 無形資產

#### 1. 認列及衡量

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

#### 2. 後續支出

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

#### 3. 攤銷

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

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

##### (1) 電腦軟體 3年

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

### (十四) 非金融資產減損

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

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

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

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十五)負債準備

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

#### 1.廠址復原

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

### (十六)收入之認列

#### 1.客戶合約之收入

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

##### (1)房地銷售

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

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

##### (2)不動產租賃服務

合併公司提供企業不動產租賃服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

合併公司每月向客戶請款，開立發票後可收取對價。

### (3)洗衣儲值點數

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

## 2.客戶合約之成本

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

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

## (十七)股份基礎給付交易

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

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

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

## (十八)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

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

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

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



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

### (十九)企業合併

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

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

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

### (二十)每股盈餘

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二十一)部門資訊

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

### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

#### (一)對被投資公司是否具重大影響之判斷

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

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

#### (二)存貨及投資性不動產評價

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

### 六、重要會計項目之說明

#### (一)現金及約當現金

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

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十六)。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十五)。

### (三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (四)應收票據及帳款與催收款

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

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

合併公司應收票據及帳款之預期信用損失分析如下：

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

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

合併公司催收款之預期信用損失分析如下：

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

合併公司應收票據及帳款與催收款之備抵損失變動如下：

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)存 貨

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

1.待售房地明細如下：

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

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

2.在建房地明細如下：

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

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 3.營建用地明細如下：

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

### 4.預付土地/容積款明細如下：

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

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

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

### 7.建造期間之利息資本化

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

8.合併公司之存貨已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

### (六)採用權益法之投資

合併公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

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

#### 1.關聯企業

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

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

### (七)企業合併

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

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及所承受之負債金額如下：

### (1)移轉對價

移轉對價主要類別如下：

|    |                   |
|----|-------------------|
| 現金 | \$ <u>879,350</u> |
|----|-------------------|

### (2)取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| 現金及約當現金           | \$ 443            |
| 預付款項              | 249               |
| 不動產、廠房及設備(附註六(九)) | 4,156             |
| 投資性不動產(附註六(十一))   | 880,979           |
| 遞延所得稅資產           | 1,116             |
| 其他非流動資產           | 1,245             |
| 其他應付款             | (5,833)           |
| 其他流動負債            | (29)              |
|                   | \$ <u>882,326</u> |

因收購認列之廉價購買利益如下：

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| 移轉對價          | \$ 879,350        |
| 減：可辨認淨資產之公允價值 | (882,326)         |
| 廉價購買利益        | \$ <u>(2,976)</u> |

合併公司於收購日將產生之利益2,976千元列報於合併綜合損益表之「其他收入」項下，請詳附註六(二十五)。

### (八)具重大非控制權益之子公司

| 子公司名稱      | 主要營業場所/<br>公司註冊之國家 | 非控制權益之所有權權益<br>及表決權之比例 |           |
|------------|--------------------|------------------------|-----------|
|            |                    | 112.12.31              | 111.12.31 |
| 京捷建設股份有限公司 | 台灣                 | 40 %                   | 40 %      |

上述子公司之彙總性財務資訊如下，該等財務資訊係依據金管會認可之國際財務報導準則所編製，且該等財務資訊係合併公司間之交易尚未銷除前之金額：

#### 1.京捷建設股份有限公司之彙總性財務資訊：

|             | 112.12.31           | 111.12.31        |
|-------------|---------------------|------------------|
| 流動資產        | \$ 7,500,455        | 6,705,749        |
| 非流動資產       | 2,813               | 4,903            |
| 流動負債        | (5,953,760)         | (5,163,127)      |
| 非流動負債       | (363)               | (1,302)          |
| 淨資產         | \$ <u>1,549,145</u> | <u>1,546,223</u> |
| 非控制權益期末帳面金額 | \$ <u>619,658</u>   | <u>618,489</u>   |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|                      | 112年度    | 111年度 |
|----------------------|----------|-------|
| 營業收入                 | \$ -     | -     |
| 本期淨利暨綜合損益總額          | \$ 2,922 | 533   |
| 歸屬於非控制權益之本期淨利暨綜合損益總額 | \$ 1,169 | 213   |

|                | 112年度        | 111年度    |
|----------------|--------------|----------|
| 營業活動現金流量       | \$ (340,920) | (11,078) |
| 投資活動現金流量       | -            | (458)    |
| 籌資活動現金流量       | 343,657      | (3,368)  |
| 現金及約當現金增加(減少)數 | \$ 2,737     | (14,904) |

(九)不動產、廠房及設備

|                | 土 地       | 房屋及<br>建 築 | 機器<br>設備 | 辦公及<br>其他設備 | 租賃<br>改良 | 總 計      |
|----------------|-----------|------------|----------|-------------|----------|----------|
| 成本：            |           |            |          |             |          |          |
| 民國112年1月1日餘額   | \$ 52,715 | 7,467      | -        | 45,521      | 42,181   | 147,884  |
| 合併取得           | -         | -          | 29,308   | 9,320       | -        | 38,628   |
| 增 添            | -         | -          | -        | 3,690       | -        | 3,690    |
| 處 分            | -         | -          | (29,308) | (20,734)    | (36,724) | (86,766) |
| 民國112年12月31日餘額 | \$ 52,715 | 7,467      | -        | 37,797      | 5,457    | 103,436  |
| 民國111年1月1日餘額   | \$ 52,715 | 7,467      | -        | 43,721      | 42,181   | 146,084  |
| 增 添            | -         | -          | -        | 1,800       | -        | 1,800    |
| 民國111年12月31日餘額 | \$ 52,715 | 7,467      | -        | 45,521      | 42,181   | 147,884  |
| 累計折舊及減損：       |           |            |          |             |          |          |
| 民國112年1月1日餘額   | \$ -      | 2,867      | -        | 42,919      | 41,445   | 87,231   |
| 合併取得           | -         | -          | 26,026   | 8,446       | -        | 34,472   |
| 本期折舊           | -         | 133        | -        | 1,755       | 421      | 2,309    |
| 處 分            | -         | -          | (26,026) | (19,860)    | (36,724) | (82,610) |
| 民國112年12月31日餘額 | \$ -      | 3,000      | -        | 33,260      | 5,142    | 41,402   |
| 民國111年1月1日餘額   | \$ -      | 2,732      | -        | 41,989      | 41,023   | 85,744   |
| 本期折舊           | -         | 135        | -        | 930         | 422      | 1,487    |
| 民國111年12月31日餘額 | \$ -      | 2,867      | -        | 42,919      | 41,445   | 87,231   |
| 帳面價值：          |           |            |          |             |          |          |
| 民國112年12月31日   | \$ 52,715 | 4,467      | -        | 4,537       | 315      | 62,034   |
| 民國111年12月31日   | \$ 52,715 | 4,600      | -        | 2,602       | 736      | 60,653   |

合併公司之不動產、廠房及設備已作為借款擔保，請詳附註八。



新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)使用權資產

|                | 房<br>及 建 築        | 運輸設備         | 辦公設備       | 總 計            |
|----------------|-------------------|--------------|------------|----------------|
| 成本：            |                   |              |            |                |
| 民國112年1月1日餘額   | \$ 116,606        | 2,804        | 158        | 119,568        |
| 增 添            | 43,966            | 3,788        | -          | 47,754         |
| 減 少            | <u>(3,905)</u>    | <u>-</u>     | <u>-</u>   | <u>(3,905)</u> |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 156,667</u> | <u>6,592</u> | <u>158</u> | <u>163,417</u> |
| 民國111年1月1日餘額   | \$ 108,260        | 2,804        | 158        | 111,222        |
| 增 添            | 10,252            | -            | -          | 10,252         |
| 減 少            | <u>(1,906)</u>    | <u>-</u>     | <u>-</u>   | <u>(1,906)</u> |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ 116,606</u> | <u>2,804</u> | <u>158</u> | <u>119,568</u> |
| 累計折舊：          |                   |              |            |                |
| 民國112年1月1日餘額   | \$ 58,178         | 1,558        | 79         | 59,815         |
| 本期折舊           | 31,215            | 1,356        | 31         | 32,602         |
| 減 少            | <u>(2,856)</u>    | <u>-</u>     | <u>-</u>   | <u>(2,856)</u> |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 86,537</u>  | <u>2,914</u> | <u>110</u> | <u>89,561</u>  |
| 民國111年1月1日餘額   | \$ 29,232         | 622          | 48         | 29,902         |
| 本期折舊           | 30,159            | 936          | 31         | 31,126         |
| 減 少            | <u>(1,213)</u>    | <u>-</u>     | <u>-</u>   | <u>(1,213)</u> |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ 58,178</u>  | <u>1,558</u> | <u>79</u>  | <u>59,815</u>  |
| 帳面價值：          |                   |              |            |                |
| 民國112年12月31日   | <u>\$ 70,130</u>  | <u>3,678</u> | <u>48</u>  | <u>73,856</u>  |
| 民國111年12月31日   | <u>\$ 58,428</u>  | <u>1,246</u> | <u>79</u>  | <u>59,753</u>  |

(十一)投資性不動產

投資性不動產係合併公司所持有之自有資產，並以營業租賃方式出租，出租之投資性不動產其原始不可取消期間為一至五年，部份租賃合約約定承租人於屆滿時具有延長期間選擇權，已出租之投資性不動產其租金收益均為固定金額。

|                 | 自有資產                |               | 總 計              |
|-----------------|---------------------|---------------|------------------|
|                 | 土地                  | 房屋及建築         |                  |
| 民國112年1月1日餘額    | \$ 562,045          | 101,919       | 663,964          |
| 合併取得            | 871,659             | 9,320         | 880,979          |
| 本期處分            | (105,266)           | (36,994)      | (142,260)        |
| 因公允價值調整產生之淨(損)益 | <u>(7,410)</u>      | <u>5,861</u>  | <u>(1,549)</u>   |
| 民國112年12月31日餘額  | <u>\$ 1,321,028</u> | <u>80,106</u> | <u>1,401,134</u> |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|                 | 自有資產                |                | 總 計              |
|-----------------|---------------------|----------------|------------------|
|                 | 土地                  | 房屋及建築          |                  |
| 民國111年1月1日餘額    | \$ 570,217          | 103,308        | 673,525          |
| 因公允價值調整產生之淨(損)益 | (8,172)             | (1,389)        | (9,561)          |
| 民國111年12月31日餘額  | <u>\$ 562,045</u>   | <u>101,919</u> | <u>663,964</u>   |
| 帳面金額：           |                     |                |                  |
| 民國112年12月31日餘額  | <u>\$ 1,321,028</u> | <u>80,106</u>  | <u>1,401,134</u> |
| 民國111年12月31日餘額  | <u>\$ 562,045</u>   | <u>101,919</u> | <u>663,964</u>   |

- 1.合併公司投資性不動產後續衡量之公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級期初與期末帳面金額間之調節請詳上開變動明細表，且本期無轉入或轉出公允價層級第三等級之情形。
- 2.合併公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十七)。
- 3.合併公司之投資性不動產已作為借款擔保，請詳附註八。
- 4.合併公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

民國一一二年十二月三十一日

| 標的              | 台北市內湖區瑞光路<br>2號6樓等8戶及地下<br>一~二層共20個坡面<br>平面式停車位                | 台北市中山區中山北路<br>三段25之3號                                        | 新北市板橋區縣<br>民大道二段74號24樓                                           |
|-----------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 重要契約條款          | 1.租金：每月42千元<br>(含稅)<br>2.租期：<br>112/7/21~113/7/20<br>3.押金：35千元 | 1.租金：每月63千元<br>(含稅)<br>2.租期：<br>112/6/1~113/2/9<br>3.押金：60千元 | 1.租金：每月115千元<br>(含稅)<br>2.租期：<br>112/6/15~113/6/14<br>3.押金：230千元 |
| 當地及比較標的租金<br>行情 | 1,376元/坪~1,471元/坪                                              | 3,895元/坪~3,975元/坪                                            | 1,756元/坪~2,011元/坪                                                |
| 比較標的建坪行情        | 480千元/坪~565千元/坪                                                | 2,530千元/坪~2,949千元/坪                                          | 782千元/坪~851千元/坪                                                  |
| 比較標的停車位行情       | 1,500千元~2,000千元/輛                                              | -                                                            | 2,617千元~2,850千元/輛                                                |
| 目前狀態            | 正常使用                                                           | 正常使用                                                         | 正常使用                                                             |
| 折現率             | 2.99%                                                          | 1.3%                                                         | 1.67%                                                            |
| 委外估價公允價值        | \$351,962                                                      | \$98,960                                                     | \$69,709                                                         |

民國一一一年十二月三十一日

| 標的              | 台北市內湖區瑞光路<br>2號6樓等8戶及地下<br>一~二層共20個坡面<br>平面式停車位                    | 台北市中山區中山北路<br>三段25之3號                                           | 新北市板橋區縣<br>民大道二段74號24樓                                          | 內湖區新豐街58號13樓                                                  | 內湖區文德路88號7樓<br>及文德路68號門牌<br>房屋地下四層                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 重要契約條款          | 1.租金：每月893千元<br>(含稅)<br>2.租期：<br>107/1/17~112/2/28<br>3.押金：1,700千元 | 1.租金：每月63千元<br>(含稅)<br>2.租期：<br>111/11/20~112/5/31<br>3.押金：60千元 | 1.租金：每月105千元<br>(含稅)<br>2.租期：<br>111/5/1~112/4/30<br>3.押金：210千元 | 1.租金：每月90千元<br>(含稅)<br>2.租期：<br>109/8/1~111/9/3<br>3.押金：180千元 | 1.租金：每月155千元<br>(含稅)<br>2.租期：<br>107/7/30~113/06/29 |
| 當地及比較標的租金<br>行情 | 1,334元/坪~1,471元/坪                                                  | 4,057元/坪~4,188元/坪                                               | 1,716元/坪~2,011元/坪                                               | 1,147元/坪~1,301元/坪                                             | 1,435元/坪~1,491元/坪                                   |
| 比較標的建坪行情        | 410千元/坪~417千元/坪                                                    | 2,826千元/坪~2,949千元/坪                                             | 794千元/坪~809千元/坪                                                 | 834千元/坪~879千元/坪                                               | 771千元/坪~787千元/坪                                     |
| 比較標的停車位行情       | 1,414千元~1,500千元/輛                                                  | -                                                               | -                                                               | 2,800千元~3,050千元/輛                                             | 1,800千元~3,100千元/輛                                   |
| 目前狀態            | 正常使用                                                               | 正常使用                                                            | 正常使用                                                            | 正常使用                                                          | 正常使用                                                |
| 折現率             | 2.99%                                                              | 1.3%                                                            | 1.67%                                                           | 0.84%                                                         | 1.25%                                               |
| 委外估價公允價值        | \$326,490                                                          | \$112,669                                                       | \$77,128                                                        | \$77,950                                                      | \$79,697                                            |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 未來現金流入：係租金收入、押租金利息收入、閒置租金損失及期末處分價值。  
 租金收入：係以參考當地及相似標的租金行情並考量租金成長率推估未來十年期收入。  
 押金利息收入：中央銀行公布之五大銀行平均存款一年期利率推估。  
 閒置租金損失：係依照鄰近地區同類型之不動產閒置情形推算閒置比例為5%~10%。  
 期末處分價值：未來一年之營運收入扣除一般營運狀況下之費用支出及應負擔仲介費用、土地增值稅後，採直接資本化方式求取。  
 未來現金流出：係相關稅捐、保險費、管理費及維修費，其未來之變動狀態所使用之變動比率係以目前支出水準並考量未來公告地價之調整及房屋稅條例規定稅率推估。  
 收益年限：10年  
 折現率：依不動產估價技術規則第43條第二項中市場萃取法求得。

5.合併公司下列投資性不動產後續衡量係採土地開發分析法評價者，相關重要契約條款及評價資訊如下：

民國一十二年十二月三十一日

| 標的       | 臺北市中正區福和段<br>二小段472地號等七筆<br>土地及其地上建物         |
|----------|----------------------------------------------|
| 重要契約條款   | 1.租金：每月1,663千元(含稅)<br>2.租期：111/5/1~117/10/31 |
| 估計銷售總金額  | \$1,595,319千元                                |
| 利潤率      | 20.00%                                       |
| 資本利息綜合利率 | 4.22%                                        |
| 委外估價公允價值 | \$880,503千元                                  |

合併公司上述投資性不動產估價報告書係均由展茂不動產估價師事務所楊尚泓估價師簽證出具，估價日期分別為民國一十二年及一十一年十二月三十一日。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十二)其他流動及非流動資產

|              | 112.12.31           | 111.12.31        |
|--------------|---------------------|------------------|
| 受限制銀行存款      | \$ 634,848          | 467,523          |
| 信託專戶銀行存款     | 175,163             | 1,373,280        |
| 合建保證金        | 23,790              | 39,650           |
| 履約保證金        | 115,274             | 64,766           |
| 取得合約之增額成本    | 989,785             | 901,647          |
| 代付款          | 26,703              | 3,486            |
| 預付投資款        | -                   | 18,798           |
| 其 他          | 14,137              | 14,436           |
|              | <u>\$ 1,979,700</u> | <u>2,883,586</u> |
| 流 動          | \$ 398,301          | 1,492,709        |
| 取得合約之增額成本—流動 | 989,785             | 901,647          |
| 非流動          | <u>591,614</u>      | <u>489,230</u>   |
|              | <u>\$ 1,979,700</u> | <u>2,883,586</u> |

取得合約之增額成本係合併公司預期可回收為取得不動產買賣銷售合約所支付予代銷公司之銷售服務費，故將其認列為資產。於認列銷售不動產之收入時予以攤銷認列為推銷費用。民國一一二年度及一一一年度分別認列132,242千元及0千元之廣告費用，該費用包含於合併綜合損益表之「推銷費用」項下。

(十三)短期借款

|           | 112.12.31           | 111.12.31          |
|-----------|---------------------|--------------------|
| 無擔保金融機構借款 | \$ 114,000          | 94,529             |
| 擔保金融機構借款  | 5,890,648           | 5,179,295          |
|           | <u>\$ 6,004,648</u> | <u>5,273,824</u>   |
| 尚未使用額度    | \$ 6,660,949        | 7,445,501          |
| 利率區間      | <u>2.00%~4.92%</u>  | <u>2.05%~5.36%</u> |

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十四)應付短期票券

|            | 111.12.31 |       |                   |
|------------|-----------|-------|-------------------|
|            | 保證或承兌機構   | 利率區間  | 金 額               |
| 應付商業本票     | 中華票券      | 1.00% | \$ 326,900        |
| 減：應付短期票券折價 |           |       | (716)             |
| 合 計        |           |       | <u>\$ 326,184</u> |
| 尚未使用額度     |           |       | <u>\$ -</u>       |

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十五)應付公司債

合併公司應付公司債明細如下：

|           | 112.12.31           | 111.12.31      |
|-----------|---------------------|----------------|
| 擔保普通公司債   | \$ 1,144,157        | 1,145,217      |
| 減：一年內到期部份 | -                   | (699,383)      |
| 合 計       | <u>\$ 1,144,157</u> | <u>445,834</u> |

| 項目      | 國內第三次有擔保<br>普通公司債                        | 國內第四次有擔保<br>普通公司債   |
|---------|------------------------------------------|---------------------|
| 1.發行總額  | \$450,000千元                              | \$700,000千元         |
| 2.發行面額  | 1,000千元                                  | 1,000千元             |
| 3.發行期間  | 111.9.1~116.9.1                          | 112.11.28~117.11.28 |
| 4.債券期限  | 5年                                       | 5年                  |
| 5.票面利率  | 1.95%                                    | 1.75%               |
| 6.還本方式  | 自發行日起屆滿三年還本<br>15%，滿四年還本15%，滿五<br>年還本70% | 自發行日起屆滿五年到期日<br>還本  |
| 7.計付息方式 | 每年單利計付息一次                                | 每年單利計付息一次           |

合併公司以資產設定抵押應付公司債之擔保情形詳附註八。

(十六)租賃負債

|     | 112.12.31        | 111.12.31     |
|-----|------------------|---------------|
| 流 動 | <u>\$ 28,805</u> | <u>32,395</u> |
| 非流動 | <u>\$ 44,955</u> | <u>27,092</u> |

到期分析請詳附註六(二十六)金融工具。

認列於損益之金額如下：

|            | 112年度            | 111年度         |
|------------|------------------|---------------|
| 租賃負債之利息費用  | <u>\$ 1,074</u>  | <u>1,098</u>  |
| 轉租使用權資產之收益 | <u>\$ 50,263</u> | <u>46,778</u> |
| 短期租賃之費用    | <u>\$ 974</u>    | <u>634</u>    |

認列於現金流量表之金額如下：

|           | 112年度            | 111年度         |
|-----------|------------------|---------------|
| 租賃之現金流出總額 | <u>\$ 34,536</u> | <u>32,704</u> |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 1.房屋及建築之租賃

合併公司承租房屋及建築作為辦公處所及宿舍，租賃期間為三至五年，部份租賃包含在租賃期間屆滿時得延長與原合約相同期間或租賃終止之選擇權。部分房屋租賃為低價值標的租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

### 2.其他租賃

合併公司承租運輸設備及辦公設備之租賃期間皆為三年。另，合併公司承租部分辦公設備、軟體及運輸設備為短期租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

### (十七)營業租賃

合併公司出租其待售房地、閒置開發土地、投資性不動產及部分使用權資產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，其中投資性不動產租賃契約條款及使用權資產資訊，請分別詳附註六(十)使用權資產及附註六(十一)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

|           | <b>112.12.31</b>  | <b>111.12.31</b> |
|-----------|-------------------|------------------|
| 低於一年      | \$ 49,142         | 33,642           |
| 一年至二年     | 43,879            | 17,016           |
| 二年至三年     | 26,238            | 14,180           |
| 三年至四年     | 15,810            | 4,606            |
| 四年至五年     | 12,959            | 5,512            |
| 五年以上      | 20,266            | 26,000           |
| 未折現租賃給付總額 | <b>\$ 168,294</b> | <b>100,956</b>   |

民國一一二年度及一一一年度由投資性不動產產生之租金收入分別為21,851千元及17,591千元。投資性不動產產生租金收入者所發生之租賃成本分別為4,566千元及2,749千元。

### (十八)員工福利

|      | <b>112年度</b>    | <b>111年度</b> |
|------|-----------------|--------------|
| 營業成本 | \$ 3,540        | 2,552        |
| 推銷費用 | 222             | 202          |
| 管理費用 | 2,758           | 2,619        |
|      | <b>\$ 6,520</b> | <b>5,373</b> |

合併公司屬台灣公司採確定提撥計畫，依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十九)所得稅

#### 1.合併公司之所得稅費用(利益)明細如下：

|             | 112年度             | 111年度         |
|-------------|-------------------|---------------|
| 當期所得稅費用     | \$ 114,088        | 26,821        |
| 遞延所得稅(利益)費用 | (10,306)          | 8,858         |
|             | <u>\$ 103,782</u> | <u>35,679</u> |

#### 2.合併公司之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

|                     | 112年度             | 111年度          |
|---------------------|-------------------|----------------|
| 稅前淨利                | \$ <u>530,648</u> | <u>173,827</u> |
| 依本公司所在地國內稅率計算之所得稅   | \$ 106,130        | 34,765         |
| 永久性差異               | 8,239             | 4,607          |
| 土地增值稅               | (14,681)          | 374            |
| 免稅所得                | 3,439             | (15,540)       |
| 未認列遞延所得稅資產之課稅損失變動   | 414               | 1,038          |
| 使用未認列前期遞延所得稅資產之課稅損失 | (3,516)           | (1,291)        |
| 未認列暫時性差異之變動         | 445               | (1,291)        |
| 未分配盈餘加徵稅額           | 4,822             | 12,918         |
| 前期(高)低估             | (1,510)           | 99             |
| 合 計                 | <u>\$ 103,782</u> | <u>35,679</u>  |

#### 3.遞延所得稅資產及負債

##### (1)未認列遞延所得稅資產

|      | 112.12.31        | 111.12.31     |
|------|------------------|---------------|
| 課稅損失 | \$ <u>16,740</u> | <u>19,841</u> |

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

民國一一二年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

| 虧損年度         | 尚未扣除<br>之 虧 損    | 得扣除之最後年度 |
|--------------|------------------|----------|
| 民國一〇八年度(核定數) | \$ 31,714        | 民國一一八年度  |
| 民國一〇九年度(核定數) | 42,068           | 民國一一九年度  |
| 民國一一〇年度(核定數) | 2,583            | 民國一二〇年度  |
| 民國一一一年度(申報數) | 5,264            | 民國一二一年度  |
| 民國一一二年度(預計數) | 2,072            | 民國一二二年度  |
|              | <u>\$ 83,701</u> |          |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (2) 已認列之遞延所得稅資產及負債

|                 | 備抵呆帳超限          | 未實現金融<br>商品評價損益 | 其 他        | 合 計          |
|-----------------|-----------------|-----------------|------------|--------------|
| <b>遞延所得稅資產：</b> |                 |                 |            |              |
| 民國112年1月1日      | \$ 4,694        | -               | 188        | 4,882        |
| 貸記(借記)損益表       | -               | -               | 444        | 444          |
| 民國112年12月31日    | <u>\$ 4,694</u> | <u>-</u>        | <u>632</u> | <u>5,326</u> |
| 民國111年1月1日      | \$ 4,694        | 3,387           | 161        | 8,242        |
| 貸記(借記)損益表       | -               | (3,387)         | 27         | (3,360)      |
| 民國111年12月31日    | <u>\$ 4,694</u> | <u>-</u>        | <u>188</u> | <u>4,882</u> |

|                 | 投資性不動產<br>公允價值評價<br>調整 | 土地增值稅        | 未實現金融商<br>品評價損益 | 其他       | 合 計           |
|-----------------|------------------------|--------------|-----------------|----------|---------------|
| <b>遞延所得稅負債：</b> |                        |              |                 |          |               |
| 民國112年1月1日      | \$ 9,028               | 3,532        | 5,400           | -        | 17,960        |
| (貸記)借記損益表       | (17,401)               | (1,608)      | 9,147           | -        | (9,862)       |
| 民國112年12月31日    | <u>\$ (8,373)</u>      | <u>1,924</u> | <u>14,547</u>   | <u>-</u> | <u>8,098</u>  |
| 民國111年1月1日      | \$ 9,252               | 3,182        | -               | 28       | 12,462        |
| (貸記)借記損益表       | (224)                  | 350          | 5,400           | (28)     | 5,498         |
| 民國111年12月31日    | <u>\$ 9,028</u>        | <u>3,532</u> | <u>5,400</u>    | <u>-</u> | <u>17,960</u> |

### 4. 本公司及子公司營利事業所得稅結算申報核定情形如下：

| 公司名稱    | 核定年度  |
|---------|-------|
| 本公司     | 110年度 |
| 新美齊公寓公司 | 111年度 |
| 京捷建設公司  | 110年度 |
| 新合達科技公司 | 110年度 |
| 東南亞育樂公司 | 110年度 |

### (二十) 資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,500,000千元，每股面額10元，實收股本總額分別為2,562,888千元及2,533,121千元，分別為256,289千股及253,312千股，所有已發行股份均已收取。



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一一二年度及一一一年度流通在外股數調節如下：

單位：千股

|            | 普 通 股          |                |
|------------|----------------|----------------|
|            | 112年度          | 111年度          |
| 1月1日期初餘額   | 253,312        | 244,635        |
| 限制員工權利新股註銷 | (63)           | (285)          |
| 庫藏股註銷      | -              | (3,270)        |
| 股票股利       | 3,040          | 12,232         |
| 12月31日期末餘額 | <u>256,289</u> | <u>253,312</u> |

### 1. 普通股之發行

本公司於民國一一二年三月十四日經董事會決議分別註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股為63千股，總金額為630千元，並以民國一一二年三月十八日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一二年五月三十一日經股東常會決議以未分配盈餘30,397千元增資發行新股3,040千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一二年九月三日為增資基準日，相關法定程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一一年三月八日經董事會決議註銷已買回之庫藏股3,270千股，總金額為32,700千元，並以民國一一一年三月十一日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一一年三月八日及八月九日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股分別為18千股及267千股，總金額分別為180千元及2,673千元，並分別以民國一一一年三月十一日及九月三日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一一年五月二十四日經股東常會決議，以未分配盈餘122,318千元增資發行新股12,232千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一一年九月三十日為增資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

### 2. 資本公積

|                | 112.12.31         | 111.12.31      |
|----------------|-------------------|----------------|
| 逾五年未發放股利       | \$ 157            | 157            |
| 失效認股權          | 204               | 204            |
| 限制員工權利股票       | (3,601)           | (5,857)        |
| 認列對子公司所有權權益變動數 | 958               | 958            |
|                | <u>\$ (2,282)</u> | <u>(4,538)</u> |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

### 3.保留盈餘

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

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

本公司股利分配政策，須視公司目前及未來之投資環境、資金需求及資本預算等因素，並兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分配案，提報股東會。股東股利之發放，除考量上述情形並經董事會提請股東會通過不予分派外，應至少提撥當年度可分配盈餘3%分派之，其中現金股利發放總額不低於擬發放當年度股東股利總額之5%。

#### (1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

#### (2)特別盈餘公積

本公司帳列投資性不動產後續衡量選擇採公允價值模式，依金管會民國一〇三年三月十八日金管證發字第1030006415號令規定，就首次選擇採公允價值模式衡量之公允價值淨增加數提列相同數額之特別盈餘公積，且本公司每年分派可分配盈餘時，應依下列順序提列特別盈餘公積：

A.就當年度因後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積公允價值淨增加金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派，嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數有減少或處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉分派盈餘。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

B.依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，該項特別盈餘公積餘額分別為83,933千元及93,495千元。

### (3)盈餘分配

本公司分別於民國一一二年五月三十一日及民國一一一年五月二十四日經股東常會決議通過民國一一一年度及民國一一〇年度盈餘分配，有關分派予業主股利之金額如下：

|              | 111年度   |                  | 110年度  |                |
|--------------|---------|------------------|--------|----------------|
|              | 配股率(元)  | 金額               | 配股率(元) | 金額             |
| 分派予普通股業主之股利： |         |                  |        |                |
| 現金           | \$ 0.05 | 12,666           | 0.20   | 48,927         |
| 股票           | 0.12    | 30,397           | 0.50   | 122,318        |
|              |         | <u>\$ 43,063</u> |        | <u>171,245</u> |

### 4.庫藏股

本公司依證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用及股東權益，自證券交易市場買回本公司股份增減變動如下：

|          | 112年 |             | 111年    |          |
|----------|------|-------------|---------|----------|
|          | 千股   | 金額          | 千股      | 金額       |
| 1月1日餘額   | -    | \$ -        | 3,270   | 39,910   |
| 本期註銷     | -    | -           | (3,270) | (39,910) |
| 12月31日餘額 | -    | <u>\$ -</u> | -       | <u>-</u> |

本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前，不得享有股東權利。

### 5.其他權益(稅後淨額)

|                              | 透過其他<br>綜合損益按<br>公允價值衡量<br>之金融資產<br>未實現損益 | 其他權益<br>—員工未<br>賺得酬勞 | 合計            |
|------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|---------------|
| 民國112年1月1日餘額                 | \$ 22,166                                 | (327)                | 21,839        |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具未實現之損益份額 | 57,306                                    | -                    | 57,306        |
| 股份基礎給付交易                     | -                                         | 552                  | 552           |
| 民國112年12月31日餘額               | <u>\$ 79,472</u>                          | <u>225</u>           | <u>79,697</u> |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|                                            | 國外營運機構<br>財務報表換算<br>之兌換差額 | 透過其他<br>綜合損益按<br>公允價值衡量<br>之金融資產<br>未實現損益 | 其他權益<br>—員工未<br>賺得酬勞 | 合 計           |
|--------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|----------------------|---------------|
| 民國111年1月1日餘額                               | \$ (1,714)                | 9,106                                     | (4,261)              | 3,131         |
| 採用權益法之關聯企業之<br>換算差額之份額                     | 2,509                     | -                                         | -                    | 2,509         |
| 採用權益法之關聯企業之透過其他綜合損益按<br>公允價值衡量金融資產未實現損益之份額 | -                         | (5,155)                                   | -                    | (5,155)       |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具<br>未實現損益之份額           | -                         | 22,166                                    | -                    | 22,166        |
| 股份基礎給付交易                                   | -                         | -                                         | 4,556                | 4,556         |
| 處分採用權益法之投資                                 | (795)                     | (3,951)                                   | (622)                | (5,368)       |
| 民國111年12月31日餘額                             | <u>\$ -</u>               | <u>22,166</u>                             | <u>(327)</u>         | <u>21,839</u> |

### (二十一) 股份基礎給付

本公司於民國一〇八年五月二十九日經股東常會決議無償發行限制員工權利新股3,600千股，授與對象以本公司及控制或從屬公司符合特定條件之全職正式員工為限(本公司全體員工發行3,310千股及控制或從屬公司員工290千股)，並業已向金融監督管理委員會證券期貨局申報生效，後復於民國一〇九年一月十五日經董事會決議全數發行，普通股3,600千股，另訂定民國一〇九年一月十六日為增資基準日，給與日每股平均公允價值為新台幣6.98元。既得條件如下：

#### 1. 本公司全體員工

- (1)自限制員工權利新股發行日起屆滿二年仍在本公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近二年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。
- (2)自限制員工權利新股發行日起屆滿三年仍在本公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。
- (3)自限制員工權利新股發行日起屆滿四年仍在本公司任職者既得20%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得20%股份。

#### 2. 本公司控制或從屬公司員工

- (1)自限制員工權利新股發行日起屆滿二年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得30%股份。
- (2)自限制員工權利新股發行日起屆滿三年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得30%股份。
- (3)自限制員工權利新股發行日起屆滿四年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得40%股份。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

員工獲配該新股後於未達既得條件前須全數交付本公司指定之機構信託保管，除繼承外，不得出售、質押、轉讓、贈與或作其他方式之處分；交付信託保管期間，該股份之股東會表決權由信託保管機構依相關法令規定執行之。獲配員工於取得新股後若有未符合既得條件者，其股份由本公司全數無償收回並予以註銷。

### 1. 限制員工權益新股相關資訊如下：

母公司：

|              | 112年度      | 111年度        |
|--------------|------------|--------------|
| 1月1日流通在外數量   | 1,675      | 2,627        |
| 本期喪失         | (63)       | (285)        |
| 本期既得         | (686)      | (667)        |
| 12月31日流通在外數量 | <u>926</u> | <u>1,675</u> |

### 2. 員工費用：

|                 | 112年度         | 111年度        |
|-----------------|---------------|--------------|
| 因限制員工權利新股所產生之費用 | \$ <u>142</u> | <u>2,509</u> |

### (二十二) 每股盈餘

基本每股盈餘(元)

|                     | 112年度             | 111年度          |
|---------------------|-------------------|----------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨利 | \$ <u>425,655</u> | <u>140,855</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股)   | <u>255,249</u>    | <u>254,607</u> |
|                     | \$ <u>1.67</u>    | <u>0.55</u>    |

稀釋每股盈餘(元)

|                         | 112年度             | 111年度          |
|-------------------------|-------------------|----------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本暨稀釋) | \$ <u>425,655</u> | <u>140,855</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股)(基本)   | 255,249           | 254,607        |
| 具稀釋作用之潛在普通股之影響          |                   |                |
| 員工股票酬勞之影響               | 635               | 756            |
| 未既得之限制員工權利新股            | 924               | 1,651          |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股)(稀釋)   | <u>256,808</u>    | <u>257,014</u> |
|                         | \$ <u>1.66</u>    | <u>0.55</u>    |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十三)客戶合約之收入

1.收入之細分

|           |    | 112年度          |                  |            |                  |
|-----------|----|----------------|------------------|------------|------------------|
|           |    | 不動產<br>事業部     | 建 設<br>開發部       | 資 訊<br>服務部 | 合 計              |
| 主要地區市場：   |    |                |                  |            |                  |
| 台 灣       | \$ | <u>141,407</u> | <u>2,360,409</u> | <u>762</u> | <u>2,502,578</u> |
| 主要產品/服務線： |    |                |                  |            |                  |
| 租賃        | \$ | 71,731         | -                | -          | 71,731           |
| 公寓大廈管理    |    | 69,676         | -                | -          | 69,676           |
| 不動產買賣     |    | -              | 2,360,409        | -          | 2,360,409        |
| 資訊服務      |    | -              | -                | 762        | 762              |
|           | \$ | <u>141,407</u> | <u>2,360,409</u> | <u>762</u> | <u>2,502,578</u> |

|           |    | 111年度          |                |              |                |
|-----------|----|----------------|----------------|--------------|----------------|
|           |    | 不動產<br>事業部     | 建 設<br>開發部     | 資 訊<br>服務部   | 合 計            |
| 主要地區市場：   |    |                |                |              |                |
| 台 灣       | \$ | <u>120,836</u> | <u>425,262</u> | <u>1,397</u> | <u>547,495</u> |
| 主要產品/服務線： |    |                |                |              |                |
| 租賃        | \$ | 64,028         | -              | -            | 64,028         |
| 公寓大廈管理    |    | 56,808         | -              | -            | 56,808         |
| 不動產買賣     |    | -              | 425,262        | -            | 425,262        |
| 資訊服務      |    | -              | -              | 1,397        | 1,397          |
|           | \$ | <u>120,836</u> | <u>425,262</u> | <u>1,397</u> | <u>547,495</u> |

2.合約餘額

|      | 112.12.31        | 111.12.31    | 111.1.1      |
|------|------------------|--------------|--------------|
| 應收票據 | \$ 460           | 2,360        | 5,390        |
| 應收帳款 | 65,738           | 4,460        | 4,575        |
|      | <u>\$ 66,198</u> | <u>6,820</u> | <u>9,965</u> |

|             | 112.12.31           | 111.12.31        | 111.1.1        |
|-------------|---------------------|------------------|----------------|
| 合約負債－租賃服務   | \$ 4,709            | 4,370            | 3,402          |
| 合約負債－不動產銷售  | 3,144,277           | 3,100,783        | 911,480        |
| 合約負債－洗衣儲值點數 | -                   | -                | 2              |
|             | <u>\$ 3,148,986</u> | <u>3,105,153</u> | <u>914,884</u> |

應收票據及帳款與其減損之揭露請詳附註六(四)。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額分別為638,237千元及29,327千元。

合併公司已簽訂不動產銷售合約總價收取情形請詳附註九(二)。

### (二十四)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥1%~5%為員工酬勞及不高於1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，董事酬勞依董事會訂定相關辦法決定，其給付之對象包括兼任經理人之董事。前項所稱之獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工及董事酬勞前之利益。前項員工酬勞發給股票或現金之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會訂定之。

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞提列金額分別為14,074千元及4,550千元，董事酬勞提列金額分別為2,815千元及910千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一二年度及一一一年度之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

本公司董事會決議分派之民國一一一年度及一一〇年度員工及董事酬勞金額與本公司民國一一一年度及一一〇年度個體財務報告估列金額並無差異。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

### (二十五)營業外收入及支出

#### 1.利息收入

|                      | 112年度            | 111年度         |
|----------------------|------------------|---------------|
| 銀行存款利息               | \$ 23,633        | 4,877         |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產利息收入 | 53,051           | 44,089        |
| 其他                   | 34               | 15            |
|                      | <u>\$ 76,718</u> | <u>48,981</u> |

#### 2.其他收入

|        | 112年度            | 111年度        |
|--------|------------------|--------------|
| 股利收入   | \$ 8,712         | 5,284        |
| 廉價購買利益 | 2,976            | -            |
| 違約金收入  | 1,124            | 384          |
| 管理費收入  | 61,201           | -            |
| 其他     | 6,094            | 447          |
|        | <u>\$ 80,107</u> | <u>6,115</u> |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 3.其他利益及損失

|                     | 112年度            | 111年度          |
|---------------------|------------------|----------------|
| 處分不動產、廠房及設備(損失)     | \$ (4,156)       | -              |
| 處分投資性不動產(損失)        | (1,762)          | -              |
| 處分投資利益              | -                | 25,028         |
| 租賃修改(損失)利益          | (56)             | 42             |
| 外幣兌換利益              | 18,938           | 6,956          |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益 | 36,082           | 111,013        |
| 投資性不動產公允價值調整(損失)    | (1,549)          | (9,561)        |
| 其 他                 | (25)             | (51)           |
|                     | <u>\$ 47,472</u> | <u>133,427</u> |

### 4.財務成本

|             | 112年度              | 111年度          |
|-------------|--------------------|----------------|
| 銀行借款        | \$ (18,143)        | (2,326)        |
| 除役及租賃負債利息攤銷 | (1,088)            | (1,111)        |
| 國內公司債利息攤銷   | -                  | (3,459)        |
| 其他          | (519)              | (45)           |
|             | <u>\$ (19,750)</u> | <u>(6,941)</u> |

## (二十六)金融工具

### 1.信用風險

#### (1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

#### (2)信用風險集中情況

合併公司並無對任何單一交易對方或任何一組具相似特性之交易對方有重大之暴險，故信用風險並無顯著集中之虞。

#### (3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及帳款與催收款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括應收帳款、其他應收款(含關係人)、定期存單及存出保證金。交易對象及履約他方為信用良好之對象、政府機構及具投資等級及以上之金融機構，故視為信用風險低。

合併公司按攤銷後成本衡量之金融資產無因十二個月預期信用損失而需提列備抵損失之情形。



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

|                   | 帳面金額                | 合 約<br>現金流量      | 12個月以內           | 1-2年             | 2-5年             | 超過5年           |
|-------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>112年12月31日</b> |                     |                  |                  |                  |                  |                |
| 無附息負債             | \$ 1,183,895        | 1,183,895        | 1,183,895        | -                | -                | -              |
| 無擔保銀行借款           | 114,000             | 114,463          | 114,463          | -                | -                | -              |
| 擔保銀行借款            | 5,890,648           | 6,240,116        | 3,291,671        | 1,677,695        | 1,161,143        | 109,607        |
| 租賃負債(含一年內到期)      | 73,760              | 75,553           | 29,756           | 24,886           | 20,669           | 242            |
| 普通公司債(含一年內到期)     | <u>1,144,157</u>    | <u>1,730,268</u> | <u>21,025</u>    | <u>579,925</u>   | <u>1,129,318</u> | <u>-</u>       |
|                   | <b>\$ 8,406,460</b> | <b>9,344,295</b> | <b>4,640,810</b> | <b>2,282,506</b> | <b>2,311,130</b> | <b>109,849</b> |
| <b>111年12月31日</b> |                     |                  |                  |                  |                  |                |
| 無附息負債             | \$ 459,530          | 459,530          | 459,530          | -                | -                | -              |
| 無擔保銀行借款           | 94,529              | 94,699           | 94,699           | -                | -                | -              |
| 擔保銀行借款            | 5,179,295           | 6,466,429        | 2,495,742        | 1,694,306        | 2,172,961        | 103,420        |
| 應付短期票券            | 326,184             | 326,900          | 326,900          | -                | -                | -              |
| 租賃負債(含一年內到期)      | 59,487              | 60,487           | 33,051           | 16,616           | 10,820           | -              |
| 普通公司債(含一年內到期)     | <u>1,145,217</u>    | <u>1,193,089</u> | <u>714,871</u>   | <u>8,775</u>     | <u>469,443</u>   | <u>-</u>       |
|                   | <b>\$ 7,264,242</b> | <b>8,601,134</b> | <b>4,124,793</b> | <b>1,719,697</b> | <b>2,653,224</b> | <b>103,420</b> |

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

### 3.匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

| 112.12.31    |   |    |       |       | 111.12.31 |       |       |        |    |
|--------------|---|----|-------|-------|-----------|-------|-------|--------|----|
|              |   | 外幣 | 匯率    | 台幣    |           |       | 外幣    | 匯率     | 台幣 |
| <u>金融資產</u>  |   |    |       |       |           |       |       |        |    |
| <u>貨幣性項目</u> |   |    |       |       |           |       |       |        |    |
| 美            | 金 | \$ | 3,565 | 30.71 | 109,481   | 1,915 | 30.71 | 58,810 |    |
| 歐            | 元 |    | 62    | 33.98 | 2,107     | 62    | 32.72 | 2,029  |    |
| 英            | 鎊 |    | 10    | 39.15 | 392       | -     | -     | -      |    |
| <u>金融負債</u>  |   |    |       |       |           |       |       |        |    |
| <u>貨幣性項目</u> |   |    |       |       |           |       |       |        |    |
| 美            | 金 | \$ | -     | -     | -         | 698   | 30.71 | 21,436 |    |
| 歐            | 元 |    | 2,173 | 33.98 | 73,839    | 2,234 | 32.72 | 73,096 |    |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (1) 敏感性分析

合併公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、其他應收款、其他金融資產及借款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一二年及一一一年十二月三十一日分別當美金、歐元及英鎊對新台幣升值或貶值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將分別增加或減少381千元及337千元。

由於合併公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一二年度及一一一年度外幣兌換利益(含已實現及未實現)分別為18,938千元及6,956千元。

### 4. 利率風險

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將減少或增加60,046千元及48,273千元，主係因合併公司之變動利率借款。

### 5. 其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

|         | 112年度       |          | 111年度    |          |
|---------|-------------|----------|----------|----------|
|         | 其他綜合(損)     |          | 其他綜合(損)  |          |
| 報導日證券價格 | 益稅後金額       | 稅後(損)益   | 益稅後金額    | 稅後(損)益   |
| 上漲10%   | \$ 34,028   | 80,823   | 28,198   | 45,845   |
| 下跌10%   | \$ (34,028) | (80,823) | (28,198) | (45,845) |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 6. 公允價值資訊

#### (1) 金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

|                      |              | 112.12.31 |           |         |           |
|----------------------|--------------|-----------|-----------|---------|-----------|
|                      |              | 公允價值      |           |         |           |
|                      | 帳面金額         | 第一級       | 第二級       | 第三級     | 合計        |
| <b>透過損益按公允價值衡量之</b>  |              |           |           |         |           |
| <b>金融資產</b>          |              |           |           |         |           |
| 國外股票                 | \$ 275,141   | -         | 275,141   | -       | 275,141   |
| 國外債券                 | 261,691      | -         | 261,691   | -       | 261,691   |
| 國外私募股權基金             | 134,689      | -         | 134,689   | -       | 134,689   |
| 國外不動產信託基金            | 2,256        | -         | 2,256     | -       | 2,256     |
| 國外貨幣市場基金             | 598,198      | -         | 598,198   | -       | 598,198   |
| 股權連結商品               | 96,226       | -         | 96,226    | -       | 96,226    |
| 小計                   | 1,368,201    | -         | 1,368,201 | -       | 1,368,201 |
| <b>透過其他綜合損益按公允價值</b> |              |           |           |         |           |
| <b>衡量之金融資產</b>       |              |           |           |         |           |
| 國內非公開發行公司股票          | 340,283      | -         | -         | 340,283 | 340,283   |
| 小計                   | 340,283      | -         | -         | 340,283 | 340,283   |
| <b>按攤銷後成本衡量之金融資產</b> |              |           |           |         |           |
| 現金及約當現金              | 1,036,439    | -         | -         | -       | -         |
| 應收票據及帳款(含關係人)        | 66,198       | -         | -         | -       | -         |
| 其他應收款(含關係人)          | 21,590       | -         | -         | -       | -         |
| 其他金融資產               | 949,075      | -         | -         | -       | -         |
| 小計                   | 2,073,302    | -         | -         | -       | -         |
| 合計                   | \$ 3,781,786 | -         | 1,368,201 | 340,283 | 1,708,484 |
| <b>按攤銷後成本衡量之金融負債</b> |              |           |           |         |           |
| 銀行借款                 | \$ 6,004,648 | -         | -         | -       | -         |
| 應付票據及帳款              | 801,862      | -         | -         | -       | -         |
| 其他應付款(含關係人)          | 382,033      | -         | -         | -       | -         |
| 租賃負債(含一年內到期)         | 73,760       | -         | -         | -       | -         |
| 應付公司債(含一年內到期)        | 1,144,157    | -         | -         | -       | -         |
| 合計                   | \$ 8,406,460 | -         | -         | -       | -         |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|                      |              | 111.12.31 |           |         |           |
|----------------------|--------------|-----------|-----------|---------|-----------|
|                      |              | 公允價值      |           |         |           |
|                      | 帳面金額         | 第一級       | 第二級       | 第三級     | 合 計       |
| <b>透過損益按公允價值衡量之</b>  |              |           |           |         |           |
| <b>金融資產</b>          |              |           |           |         |           |
| 國外股票                 | \$ 316,450   | -         | 316,450   | -       | 316,450   |
| 國外債券                 | 296,892      | -         | 296,892   | -       | 296,892   |
| 國外私募股權基金             | 128,141      | -         | 128,141   | -       | 128,141   |
| 國外不動產信託基金            | 65,351       | -         | 65,351    | -       | 65,351    |
| 國外擔保貸款基金             | 63,118       | -         | 63,118    | -       | 63,118    |
| 股權連結商品               | 439,794      | -         | 439,794   | -       | 439,794   |
| 小 計                  | 1,309,746    | -         | 1,309,746 | -       | 1,309,746 |
| <b>透過其他綜合損益按公允價值</b> |              |           |           |         |           |
| <b>衡量之金融資產</b>       |              |           |           |         |           |
| 國內非公開發行公司股票          | 281,977      | -         | -         | 281,977 | 281,977   |
| 小 計                  | 281,977      | -         | -         | 281,977 | 281,977   |
| <b>按攤銷後成本衡量之金融資產</b> |              |           |           |         |           |
| 現金及約當現金              | 258,959      | -         | -         | -       | -         |
| 應收票據及帳款              | 6,820        | -         | -         | -       | -         |
| 其他應收款(含關係人)          | 6,907        | -         | -         | -       | -         |
| 其他金融資產               | 1,945,219    | -         | -         | -       | -         |
| 小 計                  | 2,217,905    | -         | -         | -       | -         |
| 合 計                  | \$ 3,809,628 | -         | 1,309,746 | 281,977 | 1,591,723 |
| <b>按攤銷後成本衡量之金融負債</b> |              |           |           |         |           |
| 銀行借款                 | \$ 5,273,824 | -         | -         | -       | -         |
| 應付短期票券               | 326,184      | -         | -         | -       | -         |
| 應付票據及帳款              | 347,381      | -         | -         | -       | -         |
| 其他應付款(含關係人)          | 112,149      | -         | -         | -       | -         |
| 租賃負債(含一年內到期)         | 59,487       | -         | -         | -       | -         |
| 應付公司債(含一年內到期)        | 1,145,217    | -         | -         | -       | -         |
| 合 計                  | \$ 7,264,242 | -         | -         | -       | -         |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

#### (2.1)按攤銷後成本衡量之金融負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

### (3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

#### (3.1)非衍生性金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 國內外上市（櫃）公司股票，係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

#### (3.2)衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型或其他評價方法。

### (4)民國一一二年度及一一一年度金融資產及負債之公允價值層級並無任何移轉之情事。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(5)第三等級之變動明細表

|               | 透過損益按公允價值衡量<br>無公開報價<br>之權益工具 |
|---------------|-------------------------------|
| 民國112年1月1日    | \$ 281,977                    |
| 購買            | 1,000                         |
| 總利益－認列於其他綜合損益 | 57,306                        |
| 民國112年12月31日  | <u>\$ 340,283</u>             |
| 民國111年1月1日    | \$ -                          |
| 重分類           | 259,811                       |
| 總利益－認列於其他綜合損益 | 22,166                        |
| 民國111年12月31日  | <u>\$ 281,977</u>             |

上述總利益，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益」。其中與民國一一二年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

|                             | 112年度            | 111年度         |
|-----------------------------|------------------|---------------|
| 總利益－認列於其他綜合損益（列報於「透過        | <u>\$ 57,306</u> | <u>22,166</u> |
| 其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益」） |                  |               |

(6)重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－權益工具投資。

合併公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

| 項目                               | 評價技術 | 重大不可觀察輸入值                                                                  | 重大不可觀察輸入值與公允價值關係    |
|----------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產無活絡市場之權益工具投資 | 資產法  | <ul style="list-style-type: none"> <li>淨資產價值</li> <li>缺乏市場流通性折價</li> </ul> | 缺乏流通性折價愈高，公允價值估計數愈低 |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

合併公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期其他綜合損益之影響如下：

|                          |       |            | 公允價值變動反應於<br>其他綜合損益 |         |
|--------------------------|-------|------------|---------------------|---------|
|                          | 輸入值   | 向上或下<br>變動 | 有利變動                | 不利變動    |
| 民國112年12月31日             |       |            |                     |         |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量<br>之金融資產 |       |            |                     |         |
| 國內非公開發行公司股票              | 流通性折價 | 1%         | \$ 3,403            | (3,403) |
|                          |       |            | 公允價值變動反應於<br>其他綜合損益 |         |
|                          | 輸入值   | 向上或下<br>變動 | 有利變動                | 不利變動    |
| 民國111年12月31日             |       |            |                     |         |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量<br>之金融資產 |       |            |                     |         |
| 國內非公開發行公司股票              | 流通性折價 | 1%         | \$ 2,820            | (2,820) |

合併公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

### (二十七)財務風險管理

#### 1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳合併財務報告各該附註。

#### 2.風險管理架構

合併公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析合併公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及合併公司運作之變化。合併公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 3.信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收客戶之帳款及證券投資。

#### (1)應收票據及帳款及其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟管理階層亦考量合併公司客戶基礎之統計資料，包括客戶所屬產業及國家之違約風險，因這些因素可能會影響信用風險。

合併公司已建立授信政策，針對每一客戶個別分析其信用評等，根據信用評等結果決定其交易及付款條件。交易額度依個別客戶建立，未符合合併公司信用評等之客戶僅得以預付貨款或質押擔保品方式與合併公司進行交易。

在監控客戶之信用風險時，係依據客戶之信用特性予以分組，包括是否為個人或法人個體；是否為經銷商、零售商或最終客戶；地區別、產業別、帳齡、到期日及先前已存在之財務困難。

合併公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似合併公司歷史資料決定。

#### (2)投 資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

#### (3)保 證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。

民國一一二年度及一一一年度，合併公司均無提供任何背書保證予其他第三方。

### 4.流動性風險

流動性風險係合併公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。合併公司管理流動性之方法係盡可能確保合併公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使合併公司之聲譽遭受到損害之風險。



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司使用作業基礎成本制以估計其產品及服務之成本，以協助合併公司監控現金流量需求及最適之投資現金報酬。一般而言，合併公司確保有足夠之現金以支應可預期之營運支出需求，包括金融義務之履行。另外，合併公司於民國一一二年及一一一年十二月三十一日未使用之借款額度共計6,660,949千元及3,795,501千元。

### 5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

合併公司為管理市場風險，從事衍生工具交易，並因此產生金融負債。所有交易之執行均遵循管理當局之指引。

#### (1)匯率風險

合併公司暴露於非以各該集團企業之功能性貨幣計價之銀行存款及金融商品交易所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主。該等交易主要之計價貨幣有新台幣、美元及歐元。

借款利息係以借款本金幣別計價。一般而言，借款幣別係與合併公司營運產生之現金流量之幣別相同，主要係新台幣。

#### (2)利率風險

合併公司持有浮動利率之負債因而產生現金流量利率暴險。合併公司浮動利率之金融負債明細於本附註流動性風險管理中說明。

#### (3)權益工具價格風險

合併公司因非上市櫃權益證券投資而產生權益價格暴險。該權益投資非持有供交易而係屬策略性投資。合併公司並未積極交易該等投資，合併公司管理人員藉由持有不同風險投資組合以管理風險。

### (二十八)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本總額係權益之全部組成部分（亦即普通股股本、資本公積、保留盈餘、其他權益及非控制權益）加上淨負債。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。而合併公司為提升股東價值，則會定期審視其資本報酬率。合併公司之資本報酬率如下：

|       | 112年度         | 111年度      |
|-------|---------------|------------|
| 稅後淨利  | \$ 426,866    | 138,148    |
| 資本總額  | \$ 15,671,161 | 14,671,803 |
| 資本報酬率 | 2.72 %        | 0.94 %     |

截至民國一一二年十二月三十一日止，合併公司資本管理之方式並未改變。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二十九)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司非現金交易投資及籌資活動如下：

1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(十)。

2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

|         | <u>112.1.1</u>      | <u>現金流量</u>    | <u>非現金之變動</u> |              |              |              | <u>112.12.31</u> |
|---------|---------------------|----------------|---------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
|         |                     |                | <u>增加</u>     | <u>減少</u>    | <u>匯率變動</u>  | <u>其他</u>    |                  |
| 短期借款    | \$ 5,273,824        | 731,041        | -             | -            | (217)        | -            | 6,004,648        |
| 應付短期票券  | 326,184             | (331,501)      | -             | -            | -            | 5,317        | -                |
| 應付公司債(含 |                     |                |               |              |              |              |                  |
| 一年內到期)  | 1,145,217           | (2,690)        | -             | -            | -            | 1,630        | 1,144,157        |
| 存入保證金   | 7,832               | (2,505)        | -             | -            | -            | -            | 5,327            |
| 租賃負債(含一 |                     |                |               |              |              |              |                  |
| 年內到期)   | 59,487              | (32,488)       | 47,754        | (993)        | -            | -            | 73,760           |
|         | <u>\$ 6,812,544</u> | <u>361,857</u> | <u>47,754</u> | <u>(993)</u> | <u>(217)</u> | <u>6,947</u> | <u>7,227,892</u> |

|         | <u>111.1.1</u>      | <u>現金流量</u>    | <u>非現金之變動</u> |              |             |              | <u>111.12.31</u> |
|---------|---------------------|----------------|---------------|--------------|-------------|--------------|------------------|
|         |                     |                | <u>增加</u>     | <u>減少</u>    | <u>匯率變動</u> | <u>其他</u>    |                  |
| 短期借款    | \$ 4,538,426        | 735,312        | -             | -            | 86          | -            | 5,273,824        |
| 應付短期票券  | 639,112             | (321,625)      | -             | -            | -           | 8,697        | 326,184          |
| 應付公司債(含 |                     |                |               |              |             |              |                  |
| 一年內到期)  | 1,198,610           | (54,485)       | -             | -            | -           | 1,092        | 1,145,217        |
| 存入保證金   | 8,097               | (265)          | -             | -            | -           | -            | 7,832            |
| 租賃負債(含一 |                     |                |               |              |             |              |                  |
| 年內到期)   | 80,942              | (30,972)       | 10,252        | (735)        | -           | -            | 59,487           |
|         | <u>\$ 6,465,187</u> | <u>327,965</u> | <u>10,252</u> | <u>(735)</u> | <u>86</u>   | <u>9,789</u> | <u>6,812,544</u> |

## 七、關係人交易

### (一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

| <u>關係人名稱</u>     | <u>與合併公司之關係</u> |
|------------------|-----------------|
| 盛捷開發股份有限公司       | 本公司之其他關係人       |
| 盛凱開發股份有限公司       | 本公司之其他關係人       |
| 高美投資有限公司(高美)     | 本公司之其他關係人       |
| 高輔投資股份有限公司       | 本公司之其他關係人       |
| 凱銳控股股份有限公司       | 本公司之其他關係人       |
| 凱銳光電股份有限公司       | 本公司之其他關係人       |
| 中國石油化學工業開發股份有限公司 | 本公司之其他關係人       |
| 新達科技股份有限公司       | 本公司之其他關係人       |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| 關係人名稱         | 與合併公司之關係   |
|---------------|------------|
| 翔捷開發股份有限公司    | 本公司之其他關係人  |
| 博燦小客車租賃股份有限公司 | 本公司之其他關係人  |
| 林傳捷           | 本公司之董事長    |
| 張○○           | 本公司之主要管理人員 |

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷貨

|          | 營業收入        |                | 合約負債—流動      |              |
|----------|-------------|----------------|--------------|--------------|
|          | 112年度       | 111年度          | 112.12.31    | 111.12.31    |
| 主要管理人員   | \$ -        | -              | 3,933        | 3,884        |
| 其他關係人—高美 | -           | 425,262        | -            | -            |
|          | <u>\$ -</u> | <u>425,262</u> | <u>3,933</u> | <u>3,884</u> |

合併公司上述關係人交易係參考市場行情或依照合約約定條件收款，並於不動產所有權移轉過戶且交付房地時認列收入。

2.進貨

|         | 營業成本          |          | 預付費用       |           |
|---------|---------------|----------|------------|-----------|
|         | 112年度         | 111年度    | 112.12.31  | 111.12.31 |
| 本公司之董事長 | <u>\$ 596</u> | <u>-</u> | <u>400</u> | <u>-</u>  |

向上述關係人承租之租賃價格係參考當地一般租金水準並依租賃契約規定按季支付租金。

3.租賃

|       | 營業收入            |            |
|-------|-----------------|------------|
|       | 112年度           | 111年度      |
| 其他關係人 | <u>\$ 183</u>   | <u>180</u> |
|       | 管理費用            |            |
|       | 112年度           | 111年度      |
| 其他關係人 | <u>\$ 1,290</u> | <u>23</u>  |
|       | 應收帳款            |            |
|       | 112.12.31       | 111.12.31  |
| 其他關係人 | <u>\$ 3</u>     | <u>-</u>   |
|       | 預付款項            |            |
|       | 112.12.31       | 111.12.31  |
| 其他關係人 | <u>\$ 144</u>   | <u>-</u>   |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

向上述關係人出租之租賃價格係參考當地一般租金水準並依租賃契約規定按月或年收取租金。

向上述關係人承租之租賃價格係參考當地一般租金水準並依租賃契約規定按月或年收取租金。

### 4. 勞務收受

|                        | 存貨(累積計價)  |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        | 112.12.31 | 111.12.31 |
| 其他關係人－中國石油化學工業開發股份有限公司 | \$ 22,857 | 22,857    |

|       | 管理費用   |       | 其他應付款－關係人 |           | 其他收入  |       |
|-------|--------|-------|-----------|-----------|-------|-------|
|       | 112年度  | 112年度 | 112.12.31 | 111.12.31 | 112年度 | 112年度 |
| 其他關係人 | \$ 438 | 5,363 | -         | 459       | 5,332 | -     |

### 5. 其他

|       | 其他應收款     |           | 預付費用      |           |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|       | 112.12.31 | 111.12.31 | 112.12.31 | 111.12.31 |
| 其他關係人 | \$ 4,606  | -         | 6,479     | -         |

### (三) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

|        | 112年度     | 111年度  |
|--------|-----------|--------|
| 短期員工福利 | \$ 23,504 | 30,652 |
| 退職後福利  | 216       | 216    |
| 股份基礎給付 | 1,310     | 730    |
|        | \$ 25,030 | 31,598 |

有關股份基礎給付之說明請詳附註六(二十一)。

## 八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

| 資產名稱      | 質押擔保標的                 | 112.12.31    | 111.12.31 |
|-----------|------------------------|--------------|-----------|
| 存貨        | 銀行借款、商業本票融資            | \$ 5,864,779 | 6,101,905 |
| 不動產、廠房及設備 | 銀行借款、商業本票融資            | 57,183       | 57,315    |
| 投資性不動產    | 銀行借款、應付公司債             | 1,401,134    | 663,964   |
| 其他流動資產    | 價金信託、建案支出專款<br>及商業本票融資 | 223,086      | 1,373,280 |
| 其他非流動資產   | 應付公司債                  |              |           |
| (受限制銀行存款) |                        | 586,925      | 467,523   |
|           |                        | \$ 8,133,107 | 8,663,987 |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

|                   | 112.12.31           | 111.12.31         |
|-------------------|---------------------|-------------------|
| 取得存貨              | \$ 4,344,945        | 7,328,251         |
| 因銀行融資合約開立本票       | 5,452,606           | 5,578,974         |
| 向票券承兌機構借款額度開立本票   | 45,000              | 371,900           |
| 因建案履約、合建或保固義務開立本票 | 25,200              | 32,826            |
|                   | <u>\$ 9,867,751</u> | <u>13,311,951</u> |

(二)預收房地合約總價收取情形如下：

|            | 112.12.31            | 111.12.31         |
|------------|----------------------|-------------------|
| 已簽訂之銷售合約價款 | <u>\$ 18,820,883</u> | <u>20,065,633</u> |
| 已收取金額      | <u>\$ 3,131,994</u>  | <u>3,100,783</u>  |

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

| 功 能 別<br>性 質 別 | 112年度       |             |         | 111年度       |             |         |
|----------------|-------------|-------------|---------|-------------|-------------|---------|
|                | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計     | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計     |
| 員工福利費用         |             |             |         |             |             |         |
| 薪資費用           | 62,564      | 56,795      | 119,359 | 50,968      | 55,788      | 106,756 |
| 勞健保費用          | 7,785       | 6,060       | 13,845  | 5,571       | 5,794       | 11,365  |
| 退休金費用          | 3,540       | 2,980       | 6,520   | 2,552       | 2,821       | 5,373   |
| 董事酬金           | -           | 3,967       | 3,967   | -           | 2,479       | 2,479   |
| 其他員工福利費用       | 8,207       | 38,161      | 46,368  | 7,003       | 34,436      | 41,439  |
| 折舊費用           | 27,825      | 7,086       | 34,911  | 26,532      | 6,081       | 32,613  |
| 攤銷費用           | 467         | 4,364       | 4,831   | 406         | 2,276       | 2,682   |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

民國一一二年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

| 編號<br>註1 | 背書保證者公司<br>名稱 | 被背書保證對象<br>公司名稱 | 關係<br>註2 | 對單一企業<br>背書保證<br>總額 | 本期最高<br>背書保證<br>餘額 | 期末背<br>書保證<br>餘額 | 實際動<br>支金額 | 以財產擔<br>保之背書<br>保證金額 | 累計背書保證金<br>額佔最近期財務<br>報表淨值之比率 | 背書保<br>證最高<br>限額 | 屬母公司<br>對子公司<br>背書保證 | 屬子公司<br>對母公司<br>背書保證 | 屬對大陸<br>地區背書<br>保證 |
|----------|---------------|-----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------|------------|----------------------|-------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| 1        | 東南亞育樂股份有限公司   | 新美齊股份有限公司       | 3        | 747,820             | 540,000            | 540,000          | 540,000    | 540,000              | 72.21                         | 747,820          | N                    | Y                    | N                  |

註1：編號欄之填寫方法如下：

- 1.0代表母公司。
- 2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- 1.有業務往來之公司。
- 2.公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- 3.直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- 4.公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- 5.基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- 6.因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- 7.同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：東南亞育樂股份有限公司背書保證之總額及對單一企業背書保證之額度：以不超過該公司最近期財務報表淨值百分之一百為限。與同一母公司集團企業間之背書保證金額得不受最近期財務報表淨值百分之一百的限制，惟其金額不得超過母公司淨值百分之十。但與直接或間接持有百分之百表決權股份母公司之背書保證，不在此限。

#### 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/千股/千單位

| 持有之<br>公司 | 有價證券<br>種類及名稱                | 與有價證券<br>發行人之關係 | 帳列科目                | 期 末 |                |      |         | 期中最高持股<br>或出資情形 | 備註 |
|-----------|------------------------------|-----------------|---------------------|-----|----------------|------|---------|-----------------|----|
|           |                              |                 |                     | 股 數 | 帳面金額           | 持股比率 | 公允價值    |                 |    |
| 本公司       | 股票-HSBA.L                    | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | 121 | 30,104         | -    | 30,104  | -               |    |
| 本公司       | 股票-DBK.DE                    | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | 515 | 216,514        | -    | 216,514 | -               |    |
| 本公司       | 股票-AT&T                      | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | 43  | 21,928         | -    | 21,928  | -               |    |
| 本公司       | 股票-UBSG                      | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | 7   | 6,595          | -    | 6,595   | -               |    |
|           |                              |                 |                     |     | <u>275,141</u> |      |         | -               |    |
| 本公司       | 債券-ING GROEP NV              | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | -   | 45,827         | -    | 45,827  | -               |    |
| 本公司       | 債券-Contingent Notes Barclays | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | -   | 66,773         | -    | 66,773  | -               |    |
| 本公司       | 債券-HSBC HOLDING BOND         | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | -   | 30,467         | -    | 30,467  | -               |    |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| 持有之公司 | 有價證券種類及名稱                  | 與有價證券發行人之關係 | 帳列科目                     | 期 末    |                |          |         | 期中最高持股或出賣情形 | 備註 |
|-------|----------------------------|-------------|--------------------------|--------|----------------|----------|---------|-------------|----|
|       |                            |             |                          | 股 數    | 帳面金額           | 持股比率     | 公允價值    |             |    |
| 本公司   | 債券-DEUTSCHE BANK ANL.      | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 55,619         | -        | 55,619  | -           |    |
| 本公司   | 債券-Note standard Chartered | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 33,077         | -        | 33,077  | -           |    |
| 本公司   | 債券-DEUTSCHE BANK BOND      | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 29,928         | -        | 29,928  | -           |    |
|       |                            |             |                          |        | <u>261,691</u> |          |         |             |    |
| 本公司   | 不動產信託基金-Blackstone         | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 2,256          | -        | 2,256   | -           |    |
| 本公司   | 私募股權基金-Owl Rock            | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 70,220         | -        | 70,220  | -           |    |
| 本公司   | 私募股權基金-BII FUND            | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 64,469         | -        | 64,469  | -           |    |
|       |                            |             |                          | -      | <u>134,689</u> | -        | -       | -           |    |
| 本公司   | 貨幣市場基金-Money Market        | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 598,198        | -        | 598,198 | -           |    |
| 本公司   | 凱銳控股股份有限公司                 | -           | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 | 19,758 | 339,283        | 19.7579% | 339,283 | -           |    |
| 本公司   | 凱益能源股份有限公司                 | -           | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 | 20     | 1,000          | 1.1111%  | 1,000   | -           |    |
|       |                            |             |                          | -      | <u>340,283</u> | -        | -       | -           |    |

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元/千單位

| 買、賣之公司 | 有價證券種類及名稱    | 帳列科目            | 交易對象     | 關係 | 期 初 |    | 買 入 |         | 賣 出 |    |      |      | 期 末 |         |
|--------|--------------|-----------------|----------|----|-----|----|-----|---------|-----|----|------|------|-----|---------|
|        |              |                 |          |    | 股數  | 金額 | 股數  | 金額      | 股數  | 售價 | 帳面成本 | 處分損益 | 股數  | 金額      |
| 本公司    | 東南亞育樂(股)公司股票 | 採用權益法之長期股權投資(註) | 翁○○及林○○等 | -  | -   | -  | 832 | 879,350 | -   | -  | -    | -    | 832 | 903,499 |

註：於編製合併財務報告時業已沖銷。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

| 取得不動產之公司 | 財產名稱    | 事實發生日     | 交易金額    | 價款支付情形  | 交易對象  | 關係   | 交易對象為關係人者，其前次移轉資料 |         |      |    | 價格決定之參考依據 | 取得目的及使用情形 | 其他約定事項 |
|----------|---------|-----------|---------|---------|-------|------|-------------------|---------|------|----|-----------|-----------|--------|
|          |         |           |         |         |       |      | 所有人               | 與發行人之關係 | 移轉日期 | 金額 |           |           |        |
| 本公司      | 台中仁平段房地 | 111.06.24 | 608,000 | 608,000 | 陳君等兩人 | 非關係人 | -                 | -       | -    | -  | 鑑價報告      | 興建開發      | 無      |

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

9. 從事衍生工具交易：請詳附註六(二)。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

| 編號 | 交易人名稱 | 交易往來對象 | 與交易人關係 | 交易往來情形 |        |      |                 |
|----|-------|--------|--------|--------|--------|------|-----------------|
|    |       |        |        | 科目     | 金額     | 交易條件 | 佔合併總營業收入或總資產之比率 |
| 0  | 本公司   | 京捷     | 1      | 其他收入   | 55,869 | -    | 2.23 %          |

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

註三、母子公司間交易往來情形僅揭露銷貨及應收款項等資料，相對之進貨及應付款項不再贅述。

註四：上述交易於編製合併報表時業已沖銷。

### (二) 轉投資事業相關資訊：

民國一二二年度合併公司之轉投資事業資訊如下（不包含大陸被投資公司）：

單位：新台幣千元/千股

| 投資公司名稱 | 被投資公司名稱 | 所在地區 | 主要營業項目         | 原始投資金額  |         | 期末持有   |          |         | 期中最高持股或出賣情形 | 被投資公司本期損益 | 本期認列之投資損益 | 備註 |
|--------|---------|------|----------------|---------|---------|--------|----------|---------|-------------|-----------|-----------|----|
|        |         |      |                | 本期期末    | 去年年底    | 股數     | 比率       | 帳面金額    |             |           |           |    |
| 本公司    | 京捷      | 台灣   | 不動產建設開發、都市更新整建 | 930,000 | 930,000 | 93,000 | 60.00 %  | 842,777 | 60.00 %     | 2,922     | 1,753     | 註1 |
| 本公司    | 新美齊公寓   | 台灣   | 公寓大廈管理         | 159,000 | 159,000 | 15,900 | 99.375 % | 75,286  | 99.375 %    | 8,016     | 7,966     | 註1 |
| 本公司    | 新合達     | 台灣   | 資訊技術服務         | 6,000   | 6,000   | 600    | 42.857 % | 3,284   | 42.857 %    | 179       | 77        | 註1 |
| 本公司    | 齊功      | 台灣   | 不動產買賣租賃、都市更新整建 | 30,000  | 12,000  | 3,000  | 60.00 %  | 161,833 | 60.00 %     | (206)     | (123)     | 註1 |
| 本公司    | 東南亞育樂   | 台灣   | 不動產租賃          | 879,350 | -       | 832    | 100.00 % | 903,499 | 100.00 %    | 26,235    | 21,173    | 註1 |
| 本公司    | 齊城      | 台灣   | 不動產買賣租賃、都市更新整建 | 14,000  | -       | 1,400  | 70.00 %  | 13,936  | 70.00 %     | (92)      | (64)      | 註1 |
| 新美齊公寓  | 新美齊保全   | 台灣   | 公寓保全業務         | 40,000  | -       | 4,000  | 100.00 % | 38,227  | 100.00 %    | (1,773)   | (1,773)   | 註1 |

註1：該項交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：

單位：股

| 主要股東名稱     | 股份 | 持有股數       | 持股比例    |
|------------|----|------------|---------|
| 高美投資有限公司   |    | 50,661,116 | 19.76 % |
| 高輔投資股份有限公司 |    | 18,667,951 | 7.28 %  |
| 陞譽股份有限公司   |    | 17,897,288 | 6.98 %  |

註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

### 十四、部門資訊

#### (一)一般性資訊

合併公司有四個應報導部門：不動產事業部門、金融商品及投資部門、建設開發部門及資訊服務部門，不動產事業部門主要係從事不動產租賃及公寓大廈管理；金融商品及投資部門主要從事投資金融資產之買賣；建設開發部門主要從事不動產買賣及土地之建設開發；資訊服務部門主要從事資訊技術服務等。

合併公司之應報導部門係公司規劃之策略性事業單位，各策略性事業單位分別提供不同產品及服務。由於每一策略性事業單位需要不同技術及行銷策略，故須分別管理。

#### (二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門稅前損益作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅係以集團為基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)至應報導部門。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

|              | 不動產<br>事業部        | 金融商品<br>及投資部   | 建 設<br>開發部       | 資 訊<br>服務部     | 調 整<br>及銷除     | 合 計              |
|--------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>112年度</b> |                   |                |                  |                |                |                  |
| 收 入：         |                   |                |                  |                |                |                  |
| 來自外部客戶收入     | \$ 141,407        | -              | 2,360,409        | 762            | -              | 2,502,578        |
| 部門間收入        | 7,596             | -              | -                | -              | (7,596)        | -                |
| 收入總計         | <u>\$ 149,003</u> | <u>-</u>       | <u>2,360,409</u> | <u>762</u>     | <u>(7,596)</u> | <u>2,502,578</u> |
| 應報導部門損益      | <u>\$ 5,501</u>   | <u>103,374</u> | <u>421,594</u>   | <u>179</u>     | <u>-</u>       | <u>530,648</u>   |
|              | 不動產<br>事業部        | 金融商品<br>及投資部   | 建 設<br>開發部       | 資 訊<br>服務部     | 調 整<br>及銷除     | 合 計              |
| <b>111年度</b> |                   |                |                  |                |                |                  |
| 收 入：         |                   |                |                  |                |                |                  |
| 來自外部客戶收入     | \$ 120,836        | -              | 425,262          | 1,397          | -              | 547,495          |
| 部門間收入        | 1,962             | -              | -                | -              | (1,962)        | -                |
| 收入總計         | <u>\$ 122,798</u> | <u>-</u>       | <u>425,262</u>   | <u>1,397</u>   | <u>(1,962)</u> | <u>547,495</u>   |
| 應報導部門損益      | <u>\$ 21,747</u>  | <u>157,984</u> | <u>(713)</u>     | <u>(5,191)</u> | <u>-</u>       | <u>173,827</u>   |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊如下：

| 產品及勞務名稱 | 112年度               | 111年度          |
|---------|---------------------|----------------|
| 租賃      | \$ 71,731           | 64,028         |
| 公寓大廈管理  | 69,676              | 56,808         |
| 不動產買賣   | 2,360,409           | 425,262        |
| 資訊服務    | 762                 | 1,397          |
| 合 計     | <u>\$ 2,502,578</u> | <u>547,495</u> |

(四)地區資訊

合併公司地區別資訊如下，其中收入係依據客戶所在地理位置為基礎歸類，而非流動資產則依據資產所在地理位置歸類。

| 地 區 別     | 112年度               | 111年度          |
|-----------|---------------------|----------------|
| 來自外部客戶收入： |                     |                |
| 台 灣       | <u>\$ 2,502,578</u> | <u>547,495</u> |
| 地 區 別     | 112.12.31           | 111.12.31      |
| 非流動資產：    |                     |                |
| 台 灣       | <u>\$ 1,544,138</u> | <u>809,511</u> |

非流動資產包含不動產、廠房及設備、投資性不動產、使用權資產、無形資產及其他非流動資產，惟不包含金融工具及遞延所得稅資產之非流動資產。

(五)主要客戶資訊

|      | 112年度       | 111年度          |
|------|-------------|----------------|
| 1021 | <u>\$ -</u> | <u>425,262</u> |

# 社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1131504 號

會員姓名：  
(1) 寇惠植  
(2) 李慈慧

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

事務所統一編號： 04016004

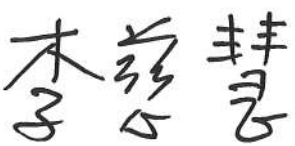
事務所電話： (02)81016666

委託人統一編號： 22006274

會員書字號：  
(1) 北市會證字第 1989 號  
(2) 北市會證字第 1888 號

印鑑證明書用途： 辦理 新美齊股份有限公司

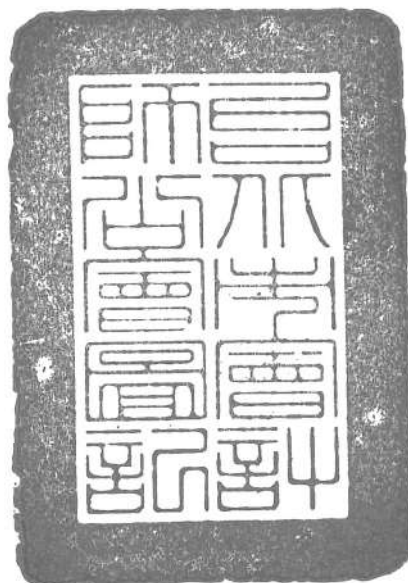
112 年 01 月 01 日 至  
112 年度 (自民國 112 年 12 月 31 日 ) 財務報表之查核簽證。

|            |                                                                                     |             |                                                                                       |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 簽名式<br>(一) |   | 存會印鑑<br>(一) |   |
| 簽名式<br>(二) |  | 存會印鑑<br>(二) |  |

理事長：



核對人：



中 華 民 國 113 年 02 月 16 日

附件七

113 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告

股票代碼：2442

新美齊股份有限公司及子公司  
合併財務報告暨會計師核閱報告  
民國一一三年及一一二年第三季

公司地址：台北市陽光街300號7樓  
電話：(02)5582-8168

## 目 錄

| 項 目                      | 頁 次   |
|--------------------------|-------|
| 一、封 面                    | 1     |
| 二、目 錄                    | 2     |
| 三、會計師核閱報告書               | 3     |
| 四、合併資產負債表                | 4     |
| 五、合併綜合損益表                | 5     |
| 六、合併權益變動表                | 6     |
| 七、合併現金流量表                | 7     |
| 八、合併財務報告附註               |       |
| (一)公司沿革                  | 8     |
| (二)通過財務報告之日期及程序          | 8     |
| (三)新發布及修訂準則及解釋之適用        | 8~9   |
| (四)重大會計政策之彙總說明           | 10    |
| (五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 11    |
| (六)重要會計項目之說明             | 11~36 |
| (七)關係人交易                 | 36~39 |
| (八)質押之資產                 | 39    |
| (九)重大或有負債及未認列之合約承諾       | 40    |
| (十)重大之災害損失               | 40    |
| (十一)重大之期後事項              | 40    |
| (十二)其 他                  | 40~41 |
| (十三)附註揭露事項               |       |
| 1.重大交易事項相關資訊             | 41~42 |
| 2.轉投資事業相關資訊              | 43    |
| 3.大陸投資資訊                 | 43    |
| 4.主要股東資訊                 | 43    |
| (十四)部門資訊                 | 44    |



安侯建業聯合會計師事務所  
KPMG

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

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

## 會計師核閱報告

新美齊股份有限公司董事會 公鑒：

### 前言

新美齊股份有限公司及其子公司民國一一三年及一一二年九月三十日之合併資產負債表，與民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

### 範圍

本會計師係依照核閱準則2410號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

### 結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達新美齊股份有限公司及其子公司民國一一三年及一一二年九月三十日之合併財務狀況，與民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之合併財務績效與民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

寇惠振  
李慈慧

證券主管機關：台財證六字第0930106739號  
核准簽證文號：台財證六字第0930104860號  
民國一一三年十一月十四日

## 新美齊股份有限公司及子公司

## 合併資產負債表

民國一十三年九月三十日、一十二年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

| 資 產    |                                  | 113.9.30 |            | 112.12.31 |            | 112.9.30 |            |     | 負債及權益 |                                 | 113.9.30 |            | 112.12.31 |            | 112.9.30 |            |     |
|--------|----------------------------------|----------|------------|-----------|------------|----------|------------|-----|-------|---------------------------------|----------|------------|-----------|------------|----------|------------|-----|
|        |                                  | 金 額      | %          | 金 額       | %          | 金 額      | %          |     | 金 額   | %                               | 金 額      | %          | 金 額       | %          |          |            |     |
| 流動資產：  |                                  |          |            |           |            |          |            |     | 流動負債： |                                 |          |            |           |            |          |            |     |
| 1100   | 現金及約當現金(附註六(一))                  | \$       | 1,206,054  | 6         | 1,036,439  | 6        | 418,294    | 3   | 2100  | 短期借款(附註六(十二)及八)                 | \$       | 8,059,092  | 38        | 6,004,648  | 36       | 5,739,827  | 35  |
| 1110   | 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))      |          | 280,835    | 1         | 1,368,201  | 8        | 1,405,470  | 9   | 2111  | 應付短期票券(附註六(十三)及八)               |          | 67,911     | -         | -          | -        | 275,282    | 2   |
|        |                                  |          |            |           |            |          |            |     | 2130  | 合約負債－流動(含關係人)(附註六(二十二)及七)       |          | 3,249,557  | 15        | 3,148,986  | 19       | 3,465,804  | 21  |
| 1170   | 應收票據及帳款淨額(含關係人)(附註六(四)、(二十二)及七)  |          | 11,222     | -         | 66,198     | -        | 9,354      | -   | 2170  | 應付票據及帳款(含關係人)(附註七)              |          | 2,754,411  | 13        | 801,862    | 5        | 490,181    | 3   |
| 1200   | 其他應收款                            |          | 75,973     | -         | 21,590     | -        | 20,469     | -   | 2200  | 其他應付款(含關係人)(附註七)                |          | 316,805    | 2         | 382,033    | 3        | 277,381    | 2   |
| 130X   | 存貨(附註六(五)、七及八)                   |          | 15,440,906 | 74        | 10,115,895 | 61       | 9,816,440  | 60  | 2280  | 租賃負債－流動(附註六(十五))                |          | 27,446     | -         | 28,805     | -        | 27,910     | -   |
| 1410   | 預付款項(附註七)                        |          | 211,676    | 1         | 234,519    | 2        | 113,546    | 1   | 2321  | 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十四)及八) |          | -          | -         | -          | -        | 699,888    | 4   |
| 1479   | 其他流動資產(附註六(十一)及八)                |          | 375,665    | 2         | 398,301    | 2        | 915,405    | 6   | 2399  | 其他流動負債                          |          | 14,541     | -         | 61,390     | -        | 29,627     | -   |
| 1480   | 取得合約之增額成本－流動(附註六(十一))            |          | 970,834    | 5         | 989,785    | 6        | 1,044,552  | 6   |       | 流動負債合計                          |          | 14,489,763 | 68        | 10,427,724 | 63       | 11,005,900 | 67  |
|        | 流動資產合計                           |          | 18,573,165 | 89        | 14,230,928 | 85       | 13,743,530 | 85  |       | 非流動負債：                          |          |            |           |            |          |            |     |
| 非流動資產： |                                  |          |            |           |            |          |            |     | 2530  | 應付公司債(附註六(十四)及八)                |          | 1,145,290  | 6         | 1,144,157  | 7        | 446,554    | 3   |
| 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)) |          | 337,314    | 2         | 340,283    | 2        | 350,944    | 2   | 2550  | 負債準備－非流動                        |          | 794        | -         | 784        | -        | 781        | -   |
| 1600   | 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)              |          | 60,589     | -         | 62,034     | -        | 60,435     | -   | 2570  | 遞延所得稅負債(附註六(十八))                |          | 14,635     | -         | 8,098      | -        | 17,032     | -   |
| 1755   | 使用權資產(附註六(九))                    |          | 55,886     | -         | 73,856     | -        | 75,944     | -   | 2580  | 租賃負債－非流動(附註六(十五))               |          | 29,308     | -         | 44,955     | -        | 47,859     | -   |
| 1760   | 投資性不動產(附註六(十)及八)                 |          | 1,402,265  | 6         | 1,401,134  | 9        | 1,403,797  | 9   | 2600  | 其他非流動負債                         |          | 8,848      | -         | 5,327      | -        | 5,464      | -   |
| 1780   | 無形資產                             |          | 1,498      | -         | 2,425      | -        | 2,853      | -   |       | 非流動負債合計                         |          | 1,198,875  | 6         | 1,203,321  | 7        | 517,690    | 3   |
| 1840   | 遞延所得稅資產(附註六(十八))                 |          | 5,032      | -         | 5,326      | -        | 8,067      | -   |       | 負債總計                            |          | 15,688,638 | 74        | 11,631,045 | 70       | 11,523,590 | 70  |
| 1900   | 其他非流動資產(附註六(四)、(十一)及八)           |          | 543,192    | 3         | 591,614    | 4        | 633,835    | 4   |       | 歸屬於母公司業主之權益(附註六(七)及(十九))：       |          |            |           |            |          |            |     |
|        | 非流動資產合計                          |          | 2,405,776  | 11        | 2,476,672  | 15       | 2,535,875  | 15  | 3110  | 普通股股本                           |          | 2,618,192  | 13        | 2,562,888  | 15       | 2,562,888  | 16  |
|        |                                  |          |            |           |            |          |            |     | 3200  | 資本公積                            |          | 2,890      | -         | (2,282)    | -        | (2,282)    | -   |
|        |                                  |          |            |           |            |          |            |     | 3300  | 保留盈餘                            |          | 1,854,206  | 9         | 1,697,881  | 10       | 1,453,628  | 9   |
|        |                                  |          |            |           |            |          |            |     | 3400  | 其他權益                            |          | 76,503     | -         | 79,697     | 1        | 91,036     | 1   |
|        |                                  |          |            |           |            |          |            |     |       | 歸屬於母公司業主權益總計                    |          | 4,551,791  | 22        | 4,338,184  | 26       | 4,105,270  | 26  |
|        |                                  |          |            |           |            |          |            |     | 36xx  | 非控制權益                           |          | 738,512    | 4         | 738,371    | 4        | 650,545    | 4   |
|        |                                  |          |            |           |            |          |            |     |       | 權益總計                            |          | 5,290,303  | 26        | 5,076,555  | 30       | 4,755,815  | 30  |
|        | 資產總計                             | \$       | 20,978,941 | 100       | 16,707,600 | 100      | 16,279,405 | 100 |       | 負債及權益總計                         | \$       | 20,978,941 | 100       | 16,707,600 | 100      | 16,279,405 | 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：李光世



## 新美齊股份有限公司及子公司

## 合併綜合損益表

民國一十三年及一十二年七月一日至九月三十日及一十二年及一十一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

|                                               | 113年7月至9月   |      | 112年7月至9月 |      | 113年1月至9月 |      | 112年1月至9月 |      |
|-----------------------------------------------|-------------|------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
|                                               | 金額          | %    | 金額        | %    | 金額        | %    | 金額        | %    |
| 4000 營業收入(附註六(二十二)及七)                         | \$ 136,986  | 100  | 39,332    | 100  | 596,130   | 100  | 1,286,437 | 100  |
| 5000 營業成本(附註六(五)、(八)、(九)、(十七)及七)              | (98,192)    | (72) | (29,178)  | (74) | (356,622) | (60) | (978,784) | (76) |
| 營業毛利                                          | 38,794      | 28   | 10,154    | 26   | 239,508   | 40   | 307,653   | 24   |
| 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                                     | (8,134)     | (6)  | (2,963)   | (8)  | (30,432)  | (5)  | (83,285)  | (7)  |
| 6200 管理費用                                     | (21,881)    | (16) | (30,407)  | (77) | (78,433)  | (13) | (116,699) | (9)  |
| 營業費用合計                                        | (30,015)    | (22) | (33,370)  | (85) | (108,865) | (18) | (199,984) | (16) |
| 營業淨利                                          | 8,779       | 6    | (23,216)  | (59) | 130,643   | 22   | 107,669   | 8    |
| 營業外收入及支出(附註六(十)、(十五)及(二十四))：                  |             |      |           |      |           |      |           |      |
| 7100 利息收入                                     | 21,230      | 15   | 17,753    | 45   | 44,650    | 7    | 64,131    | 5    |
| 7010 其他收入                                     | 3,287       | 2    | 2,220     | 6    | 7,764     | 1    | 19,415    | 2    |
| 7020 其他利益及損失                                  | (17,808)    | (13) | 67,666    | 172  | 161,397   | 27   | 39,724    | 3    |
| 7050 財務成本                                     | (6,712)     | (5)  | (5,698)   | (14) | (20,702)  | (3)  | (13,067)  | (1)  |
| 營業外收入及支出合計                                    | (3)         | (1)  | 81,941    | 209  | 193,109   | 32   | 110,203   | 9    |
| 7900 稅前淨利                                     | 8,776       | 5    | 58,725    | 150  | 323,752   | 54   | 217,872   | 17   |
| 7951 減：所得稅費用(附註六(十八))                         | 568         | -    | 426       | 1    | 78,900    | 13   | 35,085    | 3    |
| 8200 本期淨利                                     | 8,208       | 5    | 58,299    | 149  | 244,852   | 41   | 182,787   | 14   |
| 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            | (56,946)    | (42) | (12,046)  | (31) | (2,969)   | -    | 68,967    | 5    |
| 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                                  | (56,946)    | (42) | (12,046)  | (31) | (2,969)   | -    | 68,967    | 5    |
| 8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)                           | (56,946)    | (42) | (12,046)  | (31) | (2,969)   | -    | 68,967    | 5    |
| 8500 本期綜合損益總額                                 | \$ (48,738) | (37) | 46,253    | 118  | 241,883   | 41   | 251,754   | 19   |
| 本期淨利歸屬於(附註六(七))：                              |             |      |           |      |           |      |           |      |
| 8610 母公司業主                                    | \$ 8,319    | 5    | 57,630    | 147  | 244,711   | 41   | 181,402   | 14   |
| 8620 非控制權益                                    | (111)       | -    | 669       | 2    | 141       | -    | 1,385     | -    |
|                                               | \$ 8,208    | 5    | 58,299    | 149  | 244,852   | 41   | 182,787   | 14   |
| 綜合損益總額歸屬於(附註六(七))：                            |             |      |           |      |           |      |           |      |
| 8710 母公司業主                                    | \$ (48,627) | (37) | 45,584    | 116  | 241,742   | 41   | 250,369   | 19   |
| 8720 非控制權益                                    | (111)       | -    | 669       | 2    | 141       | -    | 1,385     | -    |
|                                               | \$ (48,738) | (37) | 46,253    | 118  | 241,883   | 41   | 251,754   | 19   |
| 每股盈餘(元)(附註六(二十一))                             |             |      |           |      |           |      |           |      |
| 9750 基本每股盈餘                                   | \$ 0.03     |      | 0.22      |      | 0.94      |      | 0.70      |      |
| 9850 稀釋每股盈餘                                   | \$ 0.03     |      | 0.22      |      | 0.93      |      | 0.69      |      |

董事長：林傳捷

(請詳閱後附合併財務報告附註)  
經理人：紀榮村

會計主管：李光世



## 新美齊股份有限公司及子公司

## 合併權益變動表

民國一一年及一二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

|                         | 歸屬於母公司業主之權益  |         |            |            |                    |           | 其他權益項目                                  |               |         |                      |            |           |
|-------------------------|--------------|---------|------------|------------|--------------------|-----------|-----------------------------------------|---------------|---------|----------------------|------------|-----------|
|                         | 普通股<br>股 本   | 資本公積    | 法定盈<br>餘公積 | 特別盈<br>餘公積 | 保留盈餘<br>未分配<br>盈 餘 | 合 計       | 透過其他綜合<br>損益按公允價值<br>衡量之金融資產<br>未實現(損)益 | 員工未賺<br>得 酬 勞 | 合 計     | 歸屬於母<br>公司業主<br>權益總計 | 非控制<br>權 益 | 權益總額      |
| 民國一二年一月一日餘額             | \$ 2,533,121 | (4,538) | 267,864    | 93,495     | 955,966            | 1,317,325 | 22,166                                  | (327)         | 21,839  | 3,867,747            | 631,160    | 4,498,907 |
| 本期淨利                    | -            | -       | -          | -          | 181,402            | 181,402   | -                                       | -             | -       | 181,402              | 1,385      | 182,787   |
| 本期其他綜合損益                | -            | -       | -          | -          | -                  | -         | 68,967                                  | -             | 68,967  | 68,967               | -          | 68,967    |
| 本期綜合損益總額                | -            | -       | -          | -          | 181,402            | 181,402   | 68,967                                  | -             | 68,967  | 250,369              | 1,385      | 251,754   |
| 盈餘指撥及分配：                |              |         |            |            |                    |           |                                         |               |         |                      |            |           |
| 提列法定盈餘公積                | -            | -       | 13,262     | -          | (13,262)           | -         | -                                       | -             | -       | -                    | -          | -         |
| 普通股現金股利                 | -            | -       | -          | -          | (12,666)           | (12,666)  | -                                       | -             | -       | (12,666)             | -          | (12,666)  |
| 普通股股票股利                 | 30,397       | -       | -          | -          | (30,397)           | (30,397)  | -                                       | -             | -       | -                    | -          | -         |
| 特別盈餘公積迴轉                | -            | -       | -          | (9,562)    | 9,562              | -         | -                                       | -             | -       | -                    | -          | -         |
| 限制型員工權利新股註銷             | (630)        | 220     | -          | -          | -                  | -         | -                                       | 410           | 410     | -                    | -          | -         |
| 限制型員工權利新股既得條件滿足與給予日股價差額 | -            | 2,036   | -          | -          | (2,036)            | (2,036)   | -                                       | -             | -       | -                    | -          | -         |
| 股份基礎給付交易-限制型員工權利新股      | -            | -       | -          | -          | -                  | -         | -                                       | (180)         | (180)   | (180)                | -          | (180)     |
| 非控制權益                   | -            | -       | -          | -          | -                  | -         | -                                       | -             | -       | -                    | 18,000     | 18,000    |
| 民國一二年九月三十日餘額            | \$ 2,562,888 | (2,282) | 281,126    | 83,933     | 1,088,569          | 1,453,628 | 91,133                                  | (97)          | 91,036  | 4,105,270            | 650,545    | 4,755,815 |
| 民國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                    | -            | -       | -          | -          | 244,711            | 244,711   | -                                       | -             | -       | 244,711              | 141        | 244,852   |
| 本期其他綜合損益                | -            | -       | -          | -          | -                  | -         | (2,969)                                 | -             | (2,969) | (2,969)              | -          | (2,969)   |
| 本期綜合損益總額                | -            | -       | -          | -          | 244,711            | 244,711   | (2,969)                                 | -             | (2,969) | 241,742              | 141        | 241,883   |
| 盈餘指撥及分配：                |              |         |            |            |                    |           |                                         |               |         |                      |            |           |
| 提列法定盈餘公積                | -            | -       | 42,361     | -          | (42,361)           | -         | -                                       | -             | -       | -                    | -          | -         |
| 普通股現金股利                 | -            | -       | -          | -          | (28,191)           | (28,191)  | -                                       | -             | -       | (28,191)             | -          | (28,191)  |
| 普通股股票股利                 | 57,409       | -       | -          | -          | (57,409)           | (57,409)  | -                                       | -             | -       | -                    | -          | -         |
| 特別盈餘公積迴轉                | -            | -       | -          | (1,072)    | 1,072              | -         | -                                       | -             | -       | -                    | -          | -         |
| 限制型員工權利新股註銷             | (2,105)      | 2,386   | -          | -          | -                  | -         | -                                       | (281)         | (281)   | -                    | -          | -         |
| 限制型員工權利新股既得條件滿足與給予日股價差額 | -            | 2,786   | -          | -          | (2,786)            | (2,786)   | -                                       | -             | -       | -                    | -          | -         |
| 股份基礎給付交易-限制型員工權利新股      | -            | -       | -          | -          | -                  | -         | -                                       | 56            | 56      | 56                   | -          | 56        |
| 民國一三年九月三十日餘額            | \$ 2,618,192 | 2,890   | 323,487    | 82,861     | 1,447,858          | 1,854,206 | 76,503                                  | -             | 76,503  | 4,551,791            | 738,512    | 5,290,303 |

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷

經理人：紀榮村

會計主管：李光世

新美齊股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

|                     | 113年1月至9月   | 112年1月至9月 |
|---------------------|-------------|-----------|
| 營業活動之現金流量：          |             |           |
| 本期稅前淨利              | \$ 323,752  | 217,872   |
| 調整項目：               |             |           |
| 收益費損項目              |             |           |
| 折舊費用                | 25,560      | 25,599    |
| 攤銷費用                | 1,176       | 1,900     |
| 透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益 | (170,079)   | (20,182)  |
| 利息費用                | 20,702      | 13,067    |
| 利息收入                | (44,650)    | (64,131)  |
| 股利收入                | (3,887)     | (6,068)   |
| 股份基礎給付酬勞成本          | 56          | (180)     |
| 處分及報廢不動產、廠房及設備損失    | -           | 4,156     |
| 處分投資性不動產損失          | -           | 1,762     |
| 未實現外幣兌換利益           | (83)        | (4,290)   |
| 投資性不動產公允價值調整利益      | (1,131)     | (1,114)   |
| 租賃修改(利益)損失          | (3)         | 56        |
| 收益費損項目合計            | (172,339)   | (49,425)  |
| 與營業活動相關之資產／負債變動數：   |             |           |
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產  | 1,250,458   | (398,113) |
| 應收票據及帳款(含關係人)       | 54,976      | (2,376)   |
| 其他應收款               | (2,230)     | (13,976)  |
| 存貨                  | (2,890,171) | (390,702) |
| 預付款項                | (76,847)    | (35,951)  |
| 其他流動資產              | 4,175       | (23,983)  |
| 其他金融資產              | 153,549     | 650,651   |
| 取得合約之增額成本           | 18,902      | (142,905) |
| 與營業活動相關之資產之淨變動合計    | (1,487,188) | (357,355) |
| 合約負債(含關係人)          | 99,910      | 360,479   |
| 應付票據及帳款(含關係人)       | (249,823)   | 142,800   |
| 其他應付款(含關係人)         | (75,359)    | (23,761)  |
| 其他流動負債              | (46,849)    | (11,258)  |
| 與營業活動相關之負債之淨變動合計    | (272,121)   | 468,260   |
| 調整項目合計              | (1,931,648) | 61,480    |

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世



新美齊股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一十三年及一十二年一月一日至九月三十日

單位:新台幣千元

|                    | 113年1月至9月      | 112年1月至9月 |
|--------------------|----------------|-----------|
| 營運產生之現金(流出)流入      | \$ (1,607,896) | 279,352   |
| 收取之利息              | 49,450         | 65,000    |
| 收取之股利              | 3,887          | 6,068     |
| 支付之利息              | (145,637)      | (122,427) |
| 支付之所得稅             | (153,111)      | (43,374)  |
| 營業活動之淨現金(流出)流入     | (1,853,307)    | 184,619   |
| 投資活動之現金流量：         |                |           |
| 取得透過損益按公允價值衡量之金融資產 | (186,933)      | (261,732) |
| 處分透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 193,920        | 584,303   |
| 對子公司之收購(扣除所取得之現金)  | -              | (688,141) |
| 取得不動產、廠房及設備        | (777)          | (1,217)   |
| 存出保證金增加            | (5)            | (661)     |
| 取得無形資產             | (200)          | (1,319)   |
| 處分投資性不動產           | -              | 140,498   |
| 其他金融資產增加           | (87,135)       | (171,869) |
| 其他非流動資產增加          | -              | (20,687)  |
| 投資活動之淨現金流出         | (81,130)       | (420,825) |
| 籌資活動之現金流量：         |                |           |
| 短期借款增加             | 2,744,858      | 1,178,551 |
| 短期借款減少             | (689,989)      | (711,673) |
| 應付短期票券增加           | 67,907         | -         |
| 應付短期票券減少           | -              | (53,496)  |
| 存入保證金增加            | 3,521          | -         |
| 存入保證金減少            | -              | (2,368)   |
| 租賃本金償還             | (22,371)       | (24,129)  |
| 發放現金股利             | -              | (12,666)  |
| 非控制權益變動            | -              | 18,000    |
| 籌資活動之淨現金流入         | 2,103,926      | 392,219   |
| 匯率變動對現金及約當現金之影響    | 126            | 3,322     |
| 本期現金及約當現金增加數       | 169,615        | 159,335   |
| 期初現金及約當現金餘額        | 1,036,439      | 258,959   |
| 期末現金及約當現金餘額        | \$ 1,206,054   | 418,294   |

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世



**新美齊股份有限公司及子公司**  
**合併財務報告附註**  
**民國一一三年及一一二年第三季**  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

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

**二、通過財務報告之日期及程序**

本合併財務報告已於民國一一三年十一月十四日經董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

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

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一四年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

| 新發布或修訂準則                 | 主要修訂內容                                                                                          | 理事會發布之<br>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。 | 2027年1月1日     |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| 新發布或修訂準則                 | 主要修訂內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 理事會發布之<br>生效日 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> <li>• 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。</li> <li>• 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。</li> </ul> | 2027年1月1日     |

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 四、重大會計政策之彙總說明

#### (一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則會計準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一一二年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註四。

#### (二) 合併基礎

##### 1. 列入合併財務報告之子公司

| 投資公司<br>名稱        | 子公司名稱             | 業務<br>性質        | 所持股權百分比  |           |          | 說明 |
|-------------------|-------------------|-----------------|----------|-----------|----------|----|
|                   |                   |                 | 113.9.30 | 112.12.31 | 112.9.30 |    |
| 本公司               | 新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司 | 公寓大廈管理          | 99.375 % | 99.375 %  | 99.375 % |    |
| 本公司               | 京捷建設股份有限公司        | 不動產建設開發、都市更新整建  | 60.00 %  | 60.00 %   | 60.00 %  |    |
| 本公司               | 新合達科技股份有限公司       | 資訊技術服務業         | 42.857 % | 42.857 %  | 42.857 % |    |
| 本公司               | 齊功建設股份有限公司        | 不動產買賣、租賃、都市更新整建 | 60.00 %  | 60.00 %   | 60.00 %  |    |
| 本公司               | 東南亞育樂股份有限公司       | 不動產租賃           | 100.00 % | 100.00 %  | 100.00 % | 註1 |
| 本公司               | 齊城建設股份有限公司        | 不動產買賣、租賃、都市更新整建 | 70.00 %  | 70.00 %   | 70.00 %  | 註2 |
| 新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司 | 新美齊保全股份有限公司       | 公寓保全業務          | 100.00 % | 100.00 %  | - %      | 註3 |

(註1)：本公司於民國一一二年四月取得東南亞育樂股份有限公司100%股權並取得控制力，故將其併入合併財務報表。

(註2)：基於經營策略考量，本公司與宜鋼股份有限公司及智睦國際投資股份有限公司於民國一一二年九月共同投資設立齊城建設股份有限公司，本公司對其直接投資並取得控制力，故將其併入合併財務報表。

(註3)：新美齊保全股份有限公司於民國一一二年十二月設立完成，新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司取得100.00%之持股，並併入合併財務報表

##### 2. 未列入合併財務報告之子公司：無。

#### (三) 所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並依預計全年度當期所得稅費用及遞延所得稅費用之比例分攤為當期所得稅費用及遞延所得稅費用。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一一二年度合併財務報告附註五一一致。

### 六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一一二年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六。

#### (一)現金及約當現金

|           | <u>113.9.30</u>            | <u>112.12.31</u>        | <u>112.9.30</u>       |
|-----------|----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 現金        | \$ 3,091                   | 692                     | 690                   |
| 支票及活期存款   | 1,202,963                  | 951,343                 | 295,004               |
| 約當現金—定期存款 | <u>-</u>                   | <u>84,404</u>           | <u>122,600</u>        |
|           | <u><u>\$ 1,206,054</u></u> | <u><u>1,036,439</u></u> | <u><u>418,294</u></u> |

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十五)。

#### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

|                     | <u>113.9.30</u>          | <u>112.12.31</u>        | <u>112.9.30</u>         |
|---------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產： |                          |                         |                         |
| 非衍生金融資產             |                          |                         |                         |
| 國外私募股權基金            | \$ 147,818               | 134,689                 | 137,294                 |
| 國外不動產信託基金           | -                        | 2,256                   | 23,493                  |
| 國外貨幣市場基金            | -                        | 598,198                 | 619,614                 |
| 國外股票                | 6,718                    | 275,141                 | 239,404                 |
| 國外債券                | <u>63,542</u>            | <u>261,691</u>          | <u>257,377</u>          |
| 小計                  | <u>218,078</u>           | <u>1,271,975</u>        | <u>1,277,182</u>        |
| 非避險之衍生工具            |                          |                         |                         |
| 股權連結商品              | <u>62,757</u>            | <u>96,226</u>           | <u>128,288</u>          |
|                     | <u><u>\$ 280,835</u></u> | <u><u>1,368,201</u></u> | <u><u>1,405,470</u></u> |



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

|      | 113.9.30     |             | 112.12.31    |             | 112.9.30     |             |
|------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
|      | 名目本金<br>(千元) | 契約期間        | 名目本金<br>(千元) | 契約期間        | 名目本金<br>(千元) | 契約期間        |
| 股權連結 | USD 2,000    | 113.5~114.4 | USD 3,000    | 112.3~113.8 | USD 4,000    | 112.3~113.8 |
| 商品   |              |             |              |             |              |             |
|      | HKD 10,331   | 113.5~114.5 |              |             |              |             |

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十四)。

### (三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

|                        | 113.9.30          | 112.12.31      | 112.9.30       |
|------------------------|-------------------|----------------|----------------|
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：  |                   |                |                |
| 國內非公開發行公司股票－凱銳控股股份有限公司 | \$ 336,689        | 339,283        | 350,944        |
| 國內非公開發行公司股票－凱益能源股份有限公司 | 625               | 1,000          | -              |
|                        | <u>\$ 337,314</u> | <u>340,283</u> | <u>350,944</u> |

1.合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

2.合併公司民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十五)。

### (四)應收票據及帳款與催收款

|               | 113.9.30         | 112.12.31     | 112.9.30     |
|---------------|------------------|---------------|--------------|
| 應收票據—因營業而發生   | \$ 230           | 460           | 1,669        |
| 應收帳款—按攤銷後成本衡量 | 10,992           | 65,738        | 7,685        |
| 減：備抵損失        | -                | -             | -            |
|               | <u>\$ 11,222</u> | <u>66,198</u> | <u>9,354</u> |

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司應收票據及帳款之預期信用損失分析如下：

|         | 113.9.30         |                 |                  |
|---------|------------------|-----------------|------------------|
|         | 應收票據及<br>帳款帳面金額  | 加權平均預期<br>信用損失率 | 備抵存續期間<br>預期信用損失 |
| 未逾期     | \$ 10,969        | -               | -                |
| 逾期1~30天 | 253              | -               | -                |
|         | <u>\$ 11,222</u> |                 | <u>-</u>         |

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

|         | 112.9.30        |                 |                  |
|---------|-----------------|-----------------|------------------|
|         | 應收票據及<br>帳款帳面金額 | 加權平均預期<br>信用損失率 | 備抵存續期間<br>預期信用損失 |
| 未逾期     | \$ 8,766        | -               | -                |
| 逾期1~30天 | 588             | -               | -                |
|         | <u>\$ 9,354</u> |                 | <u>-</u>         |

合併公司應收票據及帳款與催收款之備抵損失變動如下：

|             | 113年<br>1月至9月 | 112年<br>1月至9月 |
|-------------|---------------|---------------|
| 期初餘額        | \$ -          | 23,709        |
| 因無法收回而沖銷之金額 | -             | (23,709)      |
| 期末餘額        | <u>\$ -</u>   | <u>-</u>      |

(五)存 貨

|       | 113.9.30             | 112.12.31         | 112.9.30         |
|-------|----------------------|-------------------|------------------|
| 待售房地  | \$ 284,093           | 598,864           | 245,877          |
| 在建房地  | 10,838,813           | 9,358,546         | 8,652,324        |
| 營建用地  | 205,092              | 158,485           | 918,239          |
| 預付土地款 | 4,112,908            | -                 | -                |
|       | <u>\$ 15,440,906</u> | <u>10,115,895</u> | <u>9,816,440</u> |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1.民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日認列為銷貨成本之存貨成本分別為63,989千元、0千元、259,350千元及901,496千元。民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日均無跡象顯示存貨沖減至淨變現價值或有證據顯示其他因素改善，故未認列存貨跌價損失或回升利益。

2.建造期間之利息資本化

|         | 113年<br>7月至9月 | 112年<br>7月至9月 | 113年<br>1月至9月 | 112年<br>1月至9月 |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 利息資本化金額 | \$ 48,358     | 38,291        | 132,778       | 113,241       |
| 利息資本化利率 | 2.18%~2.88%   | 1.52%~2.79%   | 1.71%~2.88%   | 1.47%~2.79%   |

3.合併公司之存貨已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

### (六)企業合併

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

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及所承受之負債金額如下：

#### (1)移轉對價

移轉對價主要類別如下：

|    |                   |
|----|-------------------|
| 現金 | \$ <u>879,350</u> |
|----|-------------------|

#### (2)取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| 現金及約當現金           | \$ 443            |
| 預付款項              | 249               |
| 不動產、廠房及設備(附註六(八)) | 4,156             |
| 投資性不動產(附註六(十))    | 880,979           |
| 遞延所得稅資產           | 1,116             |
| 其他非流動資產           | 1,245             |
| 其他應付款             | (5,833)           |
| 其他流動負債            | (29)              |
|                   | <u>\$ 882,326</u> |

因收購認列之廉價購買利益如下：

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| 移轉對價          | \$ 879,350        |
| 減：可辨認淨資產之公允價值 | (882,326)         |
| 廉價購買利益        | <u>\$ (2,976)</u> |

合併公司於收購日將產生之利益2,976千元列報於合併綜合損益表之「其他收入」項下，請詳附註六(二十四)。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(七)具重大非控制權益之子公司

| 子公司名稱      | 主要營業場所/<br>公司註冊之國家 | 非控制權益之所有權權益<br>及表決權之比例 |           |          |
|------------|--------------------|------------------------|-----------|----------|
|            |                    | 113.9.30               | 112.12.31 | 112.9.30 |
| 京捷建設股份有限公司 | 台灣                 | 40 %                   | 40 %      | 40 %     |

上述子公司之彙總性財務資訊如下，該等財務資訊係依據金管會認可之國際財務報導準則所編製，且該等財務資訊係合併公司間之交易尚未銷除前之金額：

1.京捷建設股份有限公司之彙總性財務資訊：

|             | 113.9.30            | 112.12.31        | 112.9.30         |
|-------------|---------------------|------------------|------------------|
| 流動資產        | \$ 8,571,610        | 7,500,455        | 7,079,860        |
| 非流動資產       | 1,454               | 2,813            | 3,335            |
| 流動負債        | (7,024,027)         | (5,953,760)      | (5,533,377)      |
| 非流動負債       | -                   | (363)            | (599)            |
| 淨資產         | <u>\$ 1,549,037</u> | <u>1,549,145</u> | <u>1,549,219</u> |
| 非控制權益期末帳面金額 | <u>\$ 619,615</u>   | <u>619,658</u>   | <u>619,687</u>   |

|                                 | 113年<br>7月至9月 | 112年<br>7月至9月 | 113年<br>1月至9月 | 112年<br>1月至9月 |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 營業收入                            | <u>\$ -</u>   | <u>-</u>      | <u>-</u>      | <u>-</u>      |
| 本期淨(損)利暨綜合<br>損益總額              | <u>\$ 102</u> | <u>632</u>    | <u>(107)</u>  | <u>2,996</u>  |
| 歸屬於非控制權益之<br>本期淨(損)利暨綜<br>合損益總額 | <u>\$ 41</u>  | <u>252</u>    | <u>(43)</u>   | <u>1,198</u>  |

(八)不動產、廠房及設備

|               | 土 地              | 房屋及<br>建 築   | 機器<br>設備 | 辦公及<br>其他設備   | 租賃<br>改良      | 總 計            |
|---------------|------------------|--------------|----------|---------------|---------------|----------------|
| 成本：           |                  |              |          |               |               |                |
| 民國113年1月1日餘額  | \$ 52,715        | 7,467        | -        | 37,797        | 5,457         | 103,436        |
| 增 添           | -                | -            | -        | 777           | -             | 777            |
| 處 分           | -                | -            | -        | (32,135)      | (4,197)       | (36,332)       |
| 民國113年9月30日餘額 | <u>\$ 52,715</u> | <u>7,467</u> | <u>-</u> | <u>6,439</u>  | <u>1,260</u>  | <u>67,881</u>  |
| 民國112年1月1日餘額  | \$ 52,715        | 7,467        | -        | 45,521        | 42,181        | 147,884        |
| 合併取得          | -                | -            | 29,308   | 9,320         | -             | 38,628         |
| 增 添           | -                | -            | -        | 1,217         | -             | 1,217          |
| 處 分           | -                | -            | (29,308) | (9,320)       | -             | (38,628)       |
| 民國112年9月30日餘額 | <u>\$ 52,715</u> | <u>7,467</u> | <u>-</u> | <u>46,738</u> | <u>42,181</u> | <u>149,101</u> |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|               | 土 地              | 房屋及<br>建 築   | 機器<br>設備 | 辦公及<br>其他設備   | 租賃<br>改良      | 總 計           |
|---------------|------------------|--------------|----------|---------------|---------------|---------------|
| 累計折舊及減損：      |                  |              |          |               |               |               |
| 民國113年1月1日餘額  | \$ -             | 3,000        | -        | 33,260        | 5,142         | 41,402        |
| 本期折舊          | -                | 97           | -        | 1,810         | 315           | 2,222         |
| 處 分           | -                | -            | -        | (32,135)      | (4,197)       | (36,332)      |
| 民國113年9月30日餘額 | <u>\$ -</u>      | <u>3,097</u> | <u>-</u> | <u>2,935</u>  | <u>1,260</u>  | <u>7,292</u>  |
| 民國112年1月1日餘額  | \$ -             | 2,867        | -        | 42,919        | 41,445        | 87,231        |
| 合併取得          | -                | -            | 26,026   | 8,446         | -             | 34,472        |
| 本期折舊          | -                | 100          | -        | 1,019         | 316           | 1,435         |
| 處 分           | -                | -            | (26,026) | (8,446)       | -             | (34,472)      |
| 民國112年9月30日餘額 | <u>\$ -</u>      | <u>2,967</u> | <u>-</u> | <u>43,938</u> | <u>41,761</u> | <u>88,666</u> |
| 帳面價值：         |                  |              |          |               |               |               |
| 民國113年9月30日   | <u>\$ 52,715</u> | <u>4,370</u> | <u>-</u> | <u>3,504</u>  | <u>-</u>      | <u>60,589</u> |
| 民國112年12月31日  | <u>\$ 52,715</u> | <u>4,467</u> | <u>-</u> | <u>4,537</u>  | <u>315</u>    | <u>62,034</u> |
| 民國112年9月30日   | <u>\$ 52,715</u> | <u>4,500</u> | <u>-</u> | <u>2,800</u>  | <u>420</u>    | <u>60,435</u> |

合併公司之不動產、廠房及設備已作為借款擔保，請詳附註八。

(九)使用權資產

|               | 房 屋<br>及 建 築      | 運輸設備         | 辦公設備       | 總 計            |
|---------------|-------------------|--------------|------------|----------------|
| 成本：           |                   |              |            |                |
| 民國113年1月1日餘額  | \$ 156,667        | 6,592        | 158        | 163,417        |
| 增 添           | 2,134             | 3,311        | -          | 5,445          |
| 減 少           | -                 | (2,803)      | -          | (2,803)        |
| 民國113年9月30日餘額 | <u>\$ 158,801</u> | <u>7,100</u> | <u>158</u> | <u>166,059</u> |
| 民國112年1月1日餘額  | \$ 116,606        | 2,804        | 158        | 119,568        |
| 增 添           | 41,404            | -            | -          | 41,404         |
| 減 少           | (3,905)           | -            | -          | (3,905)        |
| 民國112年9月30日餘額 | <u>\$ 154,105</u> | <u>2,804</u> | <u>158</u> | <u>157,067</u> |
| 累計折舊：         |                   |              |            |                |
| 民國113年1月1日餘額  | \$ 86,537         | 2,914        | 110        | 89,561         |
| 本期折舊          | 21,490            | 1,824        | 24         | 23,338         |
| 減 少           | -                 | (2,726)      | -          | (2,726)        |
| 民國113年9月30日餘額 | <u>\$ 108,027</u> | <u>2,012</u> | <u>134</u> | <u>110,173</u> |
| 民國112年1月1日餘額  | \$ 58,178         | 1,558        | 79         | 59,815         |
| 本期折舊          | 23,439            | 701          | 24         | 24,164         |
| 減 少           | (2,856)           | -            | -          | (2,856)        |
| 民國112年9月30日餘額 | <u>\$ 78,761</u>  | <u>2,259</u> | <u>103</u> | <u>81,123</u>  |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|              | 房<br>屋<br>及 建 築  | 運輸設備         | 辦公設備      | 總 計           |
|--------------|------------------|--------------|-----------|---------------|
| 帳面價值：        |                  |              |           |               |
| 民國113年9月30日  | \$ <u>50,774</u> | <u>5,088</u> | <u>24</u> | <u>55,886</u> |
| 民國112年12月31日 | \$ <u>70,130</u> | <u>3,678</u> | <u>48</u> | <u>73,856</u> |
| 民國112年9月30日  | \$ <u>75,344</u> | <u>545</u>   | <u>55</u> | <u>75,944</u> |

(十)投資性不動產

投資性不動產係合併公司所持有之自有資產，並以營業租賃方式出租，出租之投資性不動產其原始不可取消期間為一至五年，部份租賃合約約定承租人於屆滿時具有延長期間選擇權，已出租之投資性不動產其租金收益均為固定金額。

|                 | 自有資產                |               |                  |
|-----------------|---------------------|---------------|------------------|
|                 | 土地                  | 房屋及建築         | 總 計              |
| 民國113年1月1日餘額    | \$ 1,321,028        | 80,106        | 1,401,134        |
| 因公允價值調整產生之淨(損)益 | 1,410               | (279)         | 1,131            |
| 民國113年9月30日餘額   | \$ <u>1,322,438</u> | <u>79,827</u> | <u>1,402,265</u> |
| 民國112年1月1日餘額    | \$ 562,045          | 101,919       | 663,964          |
| 合併取得            | 871,659             | 9,320         | 880,979          |
| 本期處分            | (105,266)           | (36,994)      | (142,260)        |
| 因公允價值調整產生之淨(損)益 | (5,340)             | 6,454         | 1,114            |
| 民國112年9月30日餘額   | \$ <u>1,323,098</u> | <u>80,699</u> | <u>1,403,797</u> |
| 帳面金額：           |                     |               |                  |
| 民國113年9月30日餘額   | \$ <u>1,322,438</u> | <u>79,827</u> | <u>1,402,265</u> |
| 民國112年12月31日餘額  | \$ <u>1,321,028</u> | <u>80,106</u> | <u>1,401,134</u> |
| 民國112年9月30日餘額   | \$ <u>1,323,098</u> | <u>80,699</u> | <u>1,403,797</u> |

- 1.合併公司投資性不動產後續衡量之公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級期初與期末帳面金額間之調節請詳上開變動明細表，且本期無轉入或轉出公允價層級第三等級之情形。
- 2.合併公司之投資性不動產公允價值與民國一一二年度合併財務報告附註六(十一)所揭露資訊無重大差異。
- 3.合併公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十六)。
- 4.合併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及子公司合併財務報告附註(續)

(十一)其他流動及非流動資產

|              | 113.9.30            | 112.12.31        | 112.9.30         |
|--------------|---------------------|------------------|------------------|
| 受限制銀行存款      | \$ 590,209          | 634,848          | 640,392          |
| 信託專戶銀行存款     | 106,281             | 175,163          | 685,165          |
| 合建保證金        | -                   | 23,790           | 23,790           |
| 履約保證金        | 54,250              | 115,274          | 118,485          |
| 取得合約之增額成本    | 970,834             | 989,785          | 1,044,552        |
| 代付款          | 1,754               | 26,703           | 25,268           |
| 預付投資款        | -                   | -                | 40,000           |
| 其 他          | 166,363             | 14,137           | 16,140           |
|              | <u>\$ 1,889,691</u> | <u>1,979,700</u> | <u>2,593,792</u> |
| 流 動          | \$ 375,665          | 398,301          | 915,405          |
| 取得合約之增額成本－流動 | 970,834             | 989,785          | 1,044,552        |
| 非流動          | 543,192             | 591,614          | 633,835          |
|              | <u>\$ 1,889,691</u> | <u>1,979,700</u> | <u>2,593,792</u> |

取得合約之增額成本係合併公司預期可回收為取得不動產買賣銷售合約所支付予代銷公司之銷售服務費，故將其認列為資產。於認列銷售不動產之收入時予以攤銷認列為推銷費用。民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日分別認列3,619千元、0千元、21,457千元及76,432千元之廣告費用，該費用包含於合併綜合損益表之「推銷費用」項下。

(十二)短期借款

|           | 113.9.30            | 112.12.31          | 112.9.30           |
|-----------|---------------------|--------------------|--------------------|
| 無擔保金融機構借款 | \$ 201,157          | 114,000            | 86,834             |
| 擔保金融機構借款  | 7,857,935           | 5,890,648          | 5,652,993          |
|           | <u>\$ 8,059,092</u> | <u>6,004,648</u>   | <u>5,739,827</u>   |
| 尚未使用額度    | \$ 14,352,211       | 6,660,949          | 7,168,737          |
| 利率區間      | <u>2.20%~4.63%</u>  | <u>2.00%~4.92%</u> | <u>2.00%~4.70%</u> |

1.發行及償還

|           | 113年<br>1月至9月       | 112年<br>1月至9月       |
|-----------|---------------------|---------------------|
| 期初餘額      | \$ 6,004,648        | 5,273,824           |
| 本期新增借款    | 2,744,858           | 1,178,551           |
| 本期償還借款    | (689,989)           | (711,673)           |
| 匯率變動影響數   | (425)               | (875)               |
| 期末餘額      | <u>\$ 8,059,092</u> | <u>5,739,827</u>    |
| 新增借款到期月份  | <u>114.4~115.9</u>  | <u>112.10~113.9</u> |
| 新增借款之利率區間 | <u>2.30%~4.63%</u>  | <u>2.00%~4.70%</u>  |

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十三)應付短期票券

|            | 113.9.30 |       |                   |
|------------|----------|-------|-------------------|
|            | 保證或承兌機構  | 利率區間  | 金 額               |
| 應付商業本票     | 萬通票券     | 1.99% | \$ 68,000         |
| 減：應付短期票券折價 |          |       | (89)              |
| 合 計        |          |       | <u>\$ 67,911</u>  |
| 尚未使用額度     |          |       | <u>\$ 110,000</u> |

|            | 112.9.30 |       |                   |
|------------|----------|-------|-------------------|
|            | 保證或承兌機構  | 利率區間  | 金 額               |
| 應付商業本票     | 中華票券     | 1.36% | \$ 275,600        |
| 減：應付短期票券折價 |          |       | (318)             |
| 合 計        |          |       | <u>\$ 275,282</u> |
| 尚未使用額度     |          |       | <u>\$ -</u>       |

1.發行及償還

|           | 113年<br>1月至9月    | 112年<br>1月至9月  |
|-----------|------------------|----------------|
| 期初餘額      | \$ -             | 326,184        |
| 本期新增      | 67,911           | 275,998        |
| 本期償還      | -                | (326,900)      |
| 期末餘額      | <u>\$ 67,911</u> | <u>275,282</u> |
| 新增借款到期月份  | <u>113.10</u>    | <u>112.10</u>  |
| 新增借款之利率區間 | <u>1.99%</u>     | <u>1.36%</u>   |

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十四)應付公司債/一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

合併公司應付公司債明細如下：

|           | 113.9.30            | 112.12.31        | 112.9.30       |
|-----------|---------------------|------------------|----------------|
| 擔保普通公司債   | \$ 1,145,290        | 1,144,157        | 1,146,442      |
| 減：一年內到期部份 | -                   | -                | (699,888)      |
| 合 計       | <u>\$ 1,145,290</u> | <u>1,144,157</u> | <u>446,554</u> |

合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日間均未發行、再買回或償還應付公司債，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(十五)。

合併公司以資產設定抵押應付公司債之擔保情形請詳附註八。



新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十五)租賃負債

|     | 113.9.30         | 112.12.31     | 112.9.30      |
|-----|------------------|---------------|---------------|
| 流 動 | \$ <u>27,446</u> | <u>28,805</u> | <u>27,910</u> |
| 非流動 | \$ <u>29,308</u> | <u>44,955</u> | <u>47,859</u> |

到期分析請詳附註六(二十五)金融工具。

認列於損益之金額如下：

|           | 113年<br>7月至9月   | 112年<br>7月至9月 | 113年<br>1月至9月 | 112年<br>1月至9月 |
|-----------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| 租賃負債之利息費用 | \$ <u>245</u>   | <u>376</u>    | <u>818</u>    | <u>769</u>    |
| 轉租使用權資產之  |                 |               |               |               |
| 收益        | \$ <u>7,674</u> | <u>11,253</u> | <u>32,855</u> | <u>36,260</u> |
| 短期租賃之費用   | \$ <u>691</u>   | <u>333</u>    | <u>1,940</u>  | <u>868</u>    |

認列於現金流量表之金額如下：

|           | 113年<br>1月至9月    | 112年<br>1月至9月 |
|-----------|------------------|---------------|
| 租賃之現金流出總額 | \$ <u>25,129</u> | <u>25,766</u> |

1.房屋及建築之租賃

合併公司承租房屋及建築作為辦公處所及宿舍，租賃期間為三至五年，部份租賃包含在租賃期間屆滿時得延長與原合約相同期間或租賃終止之選擇權。部分房屋租賃為低價值標的租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

2.其他租賃

合併公司承租運輸設備及辦公設備之租賃期間皆為三年。另，合併公司承租部分辦公設備、軟體及運輸設備為短期租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十六)營業租賃

合併公司出租其待售房地、閒置開發土地、投資性不動產及部分使用權資產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，其中投資性不動產租賃契約條款及使用權資產資訊，請分別詳附註六(九)使用權資產及附註六(十)投資性不動產。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

|           | 113.9.30          | 112.12.31      | 112.9.30       |
|-----------|-------------------|----------------|----------------|
| 低於一年      | \$ 45,078         | 49,142         | 48,041         |
| 一年至二年     | 31,419            | 43,879         | 38,974         |
| 二年至三年     | 19,731            | 26,238         | 27,617         |
| 三年至四年     | 15,849            | 15,810         | 17,116         |
| 四年至五年     | 7,508             | 12,959         | 13,530         |
| 五年以上      | 15,620            | 20,266         | 22,598         |
| 未折現租賃給付總額 | <u>\$ 135,205</u> | <u>168,294</u> | <u>167,876</u> |

### (十七)員工福利

|      | 113年<br>7月至9月   | 112年<br>7月至9月 | 113年<br>1月至9月 | 112年<br>1月至9月 |
|------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| 營業成本 | \$ 1,320        | 997           | 3,649         | 2,440         |
| 推銷費用 | 25              | 56            | 74            | 169           |
| 管理費用 | 304             | 748           | 844           | 2,035         |
|      | <u>\$ 1,649</u> | <u>1,801</u>  | <u>4,567</u>  | <u>4,644</u>  |

### (十八)所得稅

1.合併公司之所得稅費用(利益)明細如下：

|         | 113年<br>7月至9月 | 112年<br>7月至9月 | 113年<br>1月至9月 | 112年<br>1月至9月 |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 當期所得稅費用 | \$ 2,651      | 2,607         | 90,416        | 38,401        |
| 遞延所得稅利益 | (2,083)       | (2,181)       | (11,516)      | (3,316)       |
|         | <u>\$ 568</u> | <u>426</u>    | <u>78,900</u> | <u>35,085</u> |

2.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一〇年度。

### (十九)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(二十)。

#### 1.普通股之發行

本公司於民國一一三年三月十二日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股211千股，總金額為2,105千元，並以民國一一三年三月十六日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一二年三月十四日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股63千股，總金額為630千元，並以民國一一二年三月十八日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 2. 資本公積

|                | 113.9.30        | 112.12.31      | 112.9.30       |
|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| 發行股票溢價         | \$ 1,571        | -              | -              |
| 逾五年未發放股利       | 157             | 157            | 157            |
| 失效認股權          | 204             | 204            | 204            |
| 限制員工權利股票       | -               | (3,601)        | (3,601)        |
| 認列對子公司所有權權益變動數 | 958             | 958            | 958            |
|                | <u>\$ 2,890</u> | <u>(2,282)</u> | <u>(2,282)</u> |

### 3. 保留盈餘

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

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

本公司股利分配政策，須視公司目前及未來之投資環境、資金需求及資本預算等因素，並兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分配案，提報股東會。股東股利之發放，除考量上述情形並經董事會提請股東會通過不予分派外，應至少提撥當年度可分配盈餘10%分派之，其中現金股利發放總額不低於擬發放當年度股東股利總額之10%。

#### (1) 法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

#### (2) 盈餘分配

本公司分別於民國一一三年五月二十九日及民國一一二年五月三十一日經股東常會決議通過民國一一二年度及民國一一一年度盈餘分配，有關分派予業主股利之金額如下：

|              | 112年度            |        | 111年度  |               |
|--------------|------------------|--------|--------|---------------|
|              | 配股率(元)           | 金額     | 配股率(元) | 金額            |
| 分派予普通股業主之股利： |                  |        |        |               |
| 現金           | \$ 0.11          | 28,191 | 0.05   | 12,666        |
| 股票           | 0.22             | 57,409 | 0.12   | 30,397        |
|              | <u>\$ 85,600</u> |        |        | <u>43,063</u> |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.其他權益(稅後淨額)

|                                  | 透過其他<br>綜合損益按<br>公允價值衡量<br>之金融資產<br>未實現損益 | 其他權益<br>—員工未<br>賺得酬勞 | 合 計           |
|----------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|---------------|
| 民國113年1月1日餘額                     | \$ 79,472                                 | 225                  | 79,697        |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量<br>之權益工具未實現之損益份額 | (2,969)                                   | -                    | (2,969)       |
| 股份基礎給付交易                         | -                                         | (225)                | (225)         |
| 民國113年9月30日餘額                    | <u>\$ 76,503</u>                          | <u>-</u>             | <u>76,503</u> |
| 民國112年1月1日餘額                     | \$ 22,166                                 | (327)                | 21,839        |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量<br>之權益工具未實現之損益份額 | 68,967                                    | -                    | 68,967        |
| 股份基礎給付交易                         | -                                         | 230                  | 230           |
| 民國112年9月30日餘額                    | <u>\$ 91,133</u>                          | <u>(97)</u>          | <u>91,036</u> |

(二十)股份基礎給付

除下列所述外，合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日間股份基礎給付無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(二十一)。

1.限制員工權利新股相關資訊如下：

母公司：

|          | 113年<br>1月至9月 | 112年<br>1月至9月 |
|----------|---------------|---------------|
| 期初流通在外數量 | 926           | 1,675         |
| 本期喪失     | (211)         | (63)          |
| 本期既得     | (715)         | (686)         |
| 期末流通在外數量 | <u>-</u>      | <u>926</u>    |

2.員工費用：

|                     | 113年<br>7月至9月 | 112年<br>7月至9月 | 113年<br>1月至9月 | 112年<br>1月至9月 |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 因限制員工權利新股<br>所產生之費用 | <u>\$ -</u>   | <u>38</u>     | <u>56</u>     | <u>(180)</u>  |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十一)每股盈餘

|                           | 113年<br>7月至9月   | 112年<br>7月至9月  | 113年<br>1月至9月  | 112年<br>1月至9月  |
|---------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>基本每股盈餘(元)</b>          |                 |                |                |                |
| 歸屬於本公司普通股權益持<br>有人之淨利     | \$ <u>8,319</u> | <u>57,630</u>  | <u>244,711</u> | <u>181,402</u> |
| 普通股加權平均流通在外股<br>數(千股)     | <u>261,816</u>  | <u>261,083</u> | <u>261,655</u> | <u>260,929</u> |
|                           | <u>\$ 0.03</u>  | <u>0.22</u>    | <u>0.94</u>    | <u>0.70</u>    |
| <b>稀釋每股盈餘(元)</b>          |                 |                |                |                |
| 歸屬於本公司之本期淨利               | \$ <u>8,319</u> | <u>57,630</u>  | <u>244,711</u> | <u>181,402</u> |
| 普通股加權平均流通在外股<br>數(千股)     | 261,816         | 261,083        | 261,655        | 260,929        |
| 具稀釋作用之潛在普通股之<br>影響        |                 |                |                |                |
| 員工股票酬勞之影響                 | 8               | 296            | 433            | 384            |
| 未既得之限制員工權利新股              | -               | 943            | -              | 942            |
| 普通股加權平均流通在外股<br>數(千股)(稀釋) | <u>261,824</u>  | <u>262,322</u> | <u>262,088</u> | <u>262,255</u> |
|                           | <u>\$ 0.03</u>  | <u>0.22</u>    | <u>0.93</u>    | <u>0.69</u>    |

(二十二)客戶合約之收入

1.收入之細分

|           | 113年7月至9月        |               |            |                |
|-----------|------------------|---------------|------------|----------------|
|           | 不動產<br>事業部       | 建 設<br>開發部    | 資 訊<br>服務部 | 合 計            |
| 主要地區市場：   |                  |               |            |                |
| 臺 灣       | \$ <u>43,840</u> | <u>92,634</u> | <u>512</u> | <u>136,986</u> |
| 主要產品/服務線： |                  |               |            |                |
| 租賃        | \$ 17,716        | -             | -          | 17,716         |
| 公寓大廈管理    | 26,124           | -             | -          | 26,124         |
| 不動產買賣     | -                | 92,634        | -          | 92,634         |
| 資訊服務      | -                | -             | 512        | 512            |
|           | <u>\$ 43,840</u> | <u>92,634</u> | <u>512</u> | <u>136,986</u> |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| 112年7月至9月 |                  |            |            |               |
|-----------|------------------|------------|------------|---------------|
|           | 不動產<br>事業部       | 建 設<br>開發部 | 資 訊<br>服務部 | 合 計           |
| 主要地區市場：   |                  |            |            |               |
| 臺 灣       | \$ <u>38,570</u> | <u>-</u>   | <u>762</u> | <u>39,332</u> |
| 主要產品/服務線： |                  |            |            |               |
| 租賃        | \$ 18,639        | -          | -          | 18,639        |
| 公寓大廈管理    | 19,931           | -          | -          | 19,931        |
| 資訊服務      | -                | -          | 762        | 762           |
|           | \$ <u>38,570</u> | <u>-</u>   | <u>762</u> | <u>39,332</u> |

| 113年1月至9月 |                   |                |              |                |
|-----------|-------------------|----------------|--------------|----------------|
|           | 不動產<br>事業部        | 建 設<br>開發部     | 資 訊<br>服務部   | 合 計            |
| 主要地區市場：   |                   |                |              |                |
| 臺 灣       | \$ <u>128,044</u> | <u>466,409</u> | <u>1,677</u> | <u>596,130</u> |
| 主要產品/服務線： |                   |                |              |                |
| 租賃        | \$ 57,002         | -              | -            | 57,002         |
| 公寓大廈管理    | 71,042            | -              | -            | 71,042         |
| 不動產買賣     | -                 | 466,409        | -            | 466,409        |
| 資訊服務      | -                 | -              | 1,677        | 1,677          |
|           | \$ <u>128,044</u> | <u>466,409</u> | <u>1,677</u> | <u>596,130</u> |

| 112年1月至9月 |                   |                  |            |                  |
|-----------|-------------------|------------------|------------|------------------|
|           | 不動產<br>事業部        | 建 設<br>開發部       | 資 訊<br>服務部 | 合 計              |
| 主要地區市場：   |                   |                  |            |                  |
| 台 灣       | \$ <u>100,644</u> | <u>1,185,031</u> | <u>762</u> | <u>1,286,437</u> |
| 主要產品/服務線： |                   |                  |            |                  |
| 租賃        | \$ 51,115         | -                | -          | 51,115           |
| 公寓大廈管理    | 49,529            | -                | -          | 49,529           |
| 不動產買賣     | -                 | 1,185,031        | -          | 1,185,031        |
| 資訊服務      | -                 | -                | 762        | 762              |
|           | \$ <u>100,644</u> | <u>1,185,031</u> | <u>762</u> | <u>1,286,437</u> |

2.合約餘額

|      | 113.9.30         | 112.12.31     | 112.9.30     |
|------|------------------|---------------|--------------|
| 應收票據 | \$ 230           | 460           | 1,669        |
| 應收帳款 | 10,992           | 65,738        | 7,685        |
|      | \$ <u>11,222</u> | <u>66,198</u> | <u>9,354</u> |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|            | 113.9.30            | 112.12.31        | 112.9.30         |
|------------|---------------------|------------------|------------------|
| 合約負債－租賃服務  | \$ 6,011            | 4,709            | 6,206            |
| 合約負債－不動產銷售 | 3,243,546           | 3,144,277        | 3,459,598        |
|            | <u>\$ 3,249,557</u> | <u>3,148,986</u> | <u>3,465,804</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一一三年及一一二年一月一日至九月三十日認列為收入之金額分別為207,157千元及367,106千元。

合併公司已簽訂不動產銷售合約總價收取之情形請詳附註九(二)。

(二十三)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥1%~5%為員工酬勞及不高於1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，董事酬勞依董事會訂定相關辦法決定，其給付之對象包括兼任經理人之董事。前項所稱之獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工及董事酬勞前之利益。前項員工酬勞發給股票或現金之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會訂定之。

本公司民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日員工酬勞提列金額分別為217千元、1,564千元、8,317千元及5,576千元，董事酬勞提列金額分別為43千元、313千元、1,663千元及1,115千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報該段期間之營業費用。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。

本公司董事會決議分派之民國一一二年度及一一一年度員工及董事酬勞金額與本公司民國一一二年度及一一一年度個體財務報告估列金額並無差異。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十四)營業外收入及支出

1.利息收入

|                              | 113年<br>7月至9月    | 112年<br>7月至9月 | 113年<br>1月至9月 | 112年<br>1月至9月 |
|------------------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| 銀行存款利息                       | \$ 10,641        | 6,784         | 19,624        | 18,277        |
| 透過損益按公允價值<br>衡量之金融資產利<br>息收入 | 10,575           | 10,962        | 24,977        | 45,834        |
| 其 他                          | 14               | 7             | 49            | 20            |
|                              | <u>\$ 21,230</u> | <u>17,753</u> | <u>44,650</u> | <u>64,131</u> |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.其他收入

|        | 113年<br>7月至9月   | 112年<br>7月至9月 | 113年<br>1月至9月 | 112年<br>1月至9月 |
|--------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| 股利收入   | \$ 2,357        | 643           | 3,887         | 6,068         |
| 廉價購買利益 | -               | -             | -             | 2,976         |
| 違約金收入  | 26              | -             | 330           | -             |
| 其他     | 904             | 1,577         | 3,547         | 10,371        |
|        | <u>\$ 3,287</u> | <u>2,220</u>  | <u>7,764</u>  | <u>19,415</u> |

3.其他利益及(損失)

|                                 | 113年<br>7月至9月      | 112年<br>7月至9月 | 113年<br>1月至9月  | 112年<br>1月至9月 |
|---------------------------------|--------------------|---------------|----------------|---------------|
| 處分不動產、廠房及<br>設備(損失)             | \$ -               | -             | -              | (4,156)       |
| 處分投資性不動產(損<br>失)                | -                  | (1,059)       | -              | (1,762)       |
| 租賃修改利益(損失)                      | -                  | -             | 3              | (56)          |
| 外幣兌換利益(損失)                      | (13,120)           | 16,431        | (9,757)        | 24,402        |
| 透過損益按公允價值<br>衡量之金融資產淨<br>利益(損失) | (6,358)            | 50,831        | 170,079        | 20,182        |
| 投資性不動產公允價<br>值調整利益              | 1,721              | 1,464         | 1,131          | 1,114         |
| 其 他                             | (51)               | (1)           | (59)           | -             |
|                                 | <u>\$ (17,808)</u> | <u>67,666</u> | <u>161,397</u> | <u>39,724</u> |

4.財務成本

|                 | 113年<br>7月至9月     | 112年<br>7月至9月  | 113年<br>1月至9月   | 112年<br>1月至9月   |
|-----------------|-------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 銀行借款            | \$ (6,452)        | (5,129)        | (19,730)        | (11,997)        |
| 除役及租賃負債利息<br>攤銷 | (249)             | (380)          | (828)           | (779)           |
| 其他              | (11)              | (189)          | (144)           | (291)           |
|                 | <u>\$ (6,712)</u> | <u>(5,698)</u> | <u>(20,702)</u> | <u>(13,067)</u> |



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二十五)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(二十六)。

#### 1.信用風險

##### (1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

##### (2)信用風險集中情況

合併公司並無對任何單一交易對方或任何一組具相似特性之交易對方有重大之暴險，故信用風險並無顯著集中之虞。

##### (3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及帳款與催收款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括應收帳款、其他應收款、定期存單及存出保證金。交易對象及履約他方為信用良好之對象、政府機構及具投資等級及以上之金融機構，故視為信用風險低。

合併公司按攤銷後成本衡量之金融資產無因十二個月預期信用損失而需提列備抵損失之情形。

#### 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<br>現金流量              | 12個月以內                  | 1-2年                    | 2-5年                    | 超過5年                  |
|-------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>113年9月30日</b>  |                             |                          |                         |                         |                         |                       |
| 無附息負債             | \$ 3,071,216                | 3,071,216                | 3,071,216               | -                       | -                       | -                     |
| 無擔保銀行借款           | 201,157                     | 203,262                  | 203,262                 | -                       | -                       | -                     |
| 擔保銀行借款            | 7,857,935                   | 8,519,369                | 5,344,539               | 2,988,746               | 101,135                 | 84,949                |
| 應付短期票券            | 67,911                      | 68,093                   | 68,093                  | -                       | -                       | -                     |
| 租賃負債(含一年內到期)      | 56,754                      | 56,888                   | 27,541                  | 17,567                  | 11,780                  | -                     |
| 普通公司債             | <u>1,145,290</u>            | <u>1,222,696</u>         | <u>20,919</u>           | <u>88,133</u>           | <u>1,113,644</u>        | <u>-</u>              |
|                   | <b><u>\$ 12,400,263</u></b> | <b><u>13,141,524</u></b> | <b><u>8,735,570</u></b> | <b><u>3,094,446</u></b> | <b><u>1,226,559</u></b> | <b><u>84,949</u></b>  |
| <b>112年12月31日</b> |                             |                          |                         |                         |                         |                       |
| 無附息負債             | \$ 1,183,895                | 1,183,895                | 1,183,895               | -                       | -                       | -                     |
| 無擔保銀行借款           | 114,000                     | 114,463                  | 114,463                 | -                       | -                       | -                     |
| 擔保銀行借款            | 5,890,648                   | 6,240,116                | 3,291,671               | 1,677,695               | 1,161,143               | 109,607               |
| 租賃負債(含一年內到期)      | 73,760                      | 75,553                   | 29,756                  | 24,886                  | 20,669                  | 242                   |
| 普通公司債             | <u>1,144,157</u>            | <u>1,730,268</u>         | <u>21,025</u>           | <u>579,925</u>          | <u>1,129,318</u>        | <u>-</u>              |
|                   | <b><u>\$ 8,406,460</u></b>  | <b><u>9,344,295</u></b>  | <b><u>4,640,810</u></b> | <b><u>2,282,506</u></b> | <b><u>2,311,130</u></b> | <b><u>109,849</u></b> |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| 112年9月30日     | 帳面金額                | 合 約<br>現金流量      | 12個月以內           | 1-2年             | 2-5年             | 超過5年          |
|---------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| 無付息負債         | \$ 767,562          | 767,562          | 767,562          | -                | -                | -             |
| 無擔保銀行借款       | 86,834              | 87,151           | 87,151           | -                | -                | -             |
| 擔保銀行借款        | 5,652,993           | 6,007,450        | 3,033,515        | 1,607,081        | 1,277,811        | 89,043        |
| 應付短期票券        | 275,282             | 275,600          | 275,600          | -                | -                | -             |
| 租賃負債(含一年內到期)  | 75,769              | 77,664           | 28,863           | 24,357           | 23,474           | 970           |
| 普通公司債(含一年內到期) | 1,146,442           | 1,181,541        | 709,892          | 8,661            | 462,988          | -             |
|               | <u>\$ 8,004,882</u> | <u>8,396,968</u> | <u>4,902,583</u> | <u>1,640,099</u> | <u>1,764,273</u> | <u>90,013</u> |

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

### 3.匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

|              |   |    | 113.9.30 |       |        | 112.12.31 |       |         | 112.9.30 |       |        |
|--------------|---|----|----------|-------|--------|-----------|-------|---------|----------|-------|--------|
|              |   |    | 外幣       | 匯率    | 台幣     | 外幣        | 匯率    | 台幣      | 外幣       | 匯率    | 台幣     |
| <u>金融資產</u>  |   |    |          |       |        |           |       |         |          |       |        |
| <u>貨幣性項目</u> |   |    |          |       |        |           |       |         |          |       |        |
| 美            | 金 | \$ | 1,698    | 31.65 | 53,742 | 3,565     | 30.71 | 109,481 | 1,709    | 32.27 | 55,149 |
| 歐            | 元 |    | 39       | 35.38 | 1,380  | 62        | 33.98 | 2,107   | 39       | 33.91 | 1,322  |
| 港            | 幣 |    | 4,007    | 4.08  | 16,349 | -         | -     | -       | -        | -     | -      |
| 英            | 鎊 |    | -        | -     | -      | 10        | 39.15 | 392     | 10       | 39.23 | 392    |
| <u>金融負債</u>  |   |    |          |       |        |           |       |         |          |       |        |
| <u>貨幣性項目</u> |   |    |          |       |        |           |       |         |          |       |        |
| 歐            | 元 |    | 2,125    | 35.38 | 75,183 | 2,173     | 33.98 | 73,839  | 2,187    | 33.91 | 74,161 |
| 港            | 幣 |    | 1,366    | 4.08  | 5,573  | -         | -     | -       | -        | -     | -      |

#### (1)敏感性分析

合併公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、其他應收款、其他金融資產及借款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一三年及一一二年九月三十日分別當美金、歐元、英鎊及港幣對新台幣升值或貶值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之稅前淨利將分別減少或增加93千元及173千元。

由於合併公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日外幣兌換(損失)利益(含已實現及未實現)分別為(9,757)千元及24,402千元。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 4.利率風險

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之稅前淨利將減少或增加80,591千元及57,398千元，主係因合併公司之變動利率借款。

### 5.其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

| 報導日證券價格 | 113年<br>1月至9月 |          | 112年<br>1月至9月 |          |
|---------|---------------|----------|---------------|----------|
|         | 其他綜合(損)       |          | 其他綜合(損)       |          |
|         | 益稅後金額         | 稅後(損)益   | 益稅後金額         | 稅後(損)益   |
| 上漲10%   | \$ 33,731     | 12,363   | 35,094        | 81,584   |
| 下跌10%   | \$ (33,731)   | (12,363) | (35,094)      | (81,584) |

### 6.公允價值資訊

#### (1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

| 透過損益按公允價值衡量之 | 113.9.30 |      |         |     |         |
|--------------|----------|------|---------|-----|---------|
|              | 帳面金額     | 公允價值 |         |     | 合計      |
|              |          | 第一級  | 第二級     | 第三級 |         |
| 金融資產         |          |      |         |     |         |
| 國外股票         | \$ 6,718 | -    | 6,718   | -   | 6,718   |
| 國外私募股權基金     | 147,818  | -    | 147,818 | -   | 147,818 |
| 國外債券         | 63,542   | -    | 63,542  | -   | 63,542  |
| 股權連結商品       | 62,757   | -    | 62,757  | -   | 62,757  |
| 小計           | 280,835  | -    | 280,835 | -   | 280,835 |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|                      |               | 113.9.30  |           |         |           |
|----------------------|---------------|-----------|-----------|---------|-----------|
|                      |               | 公允價值      |           |         |           |
|                      | 帳面金額          | 第一級       | 第二級       | 第三級     | 合 計       |
| <b>透過其他綜合損益按公允價值</b> |               |           |           |         |           |
| <b>衡量之金融資產</b>       |               |           |           |         |           |
| 國內非公開發行公司股票          | \$ 337,314    | -         | -         | 337,314 | 337,314   |
| 小 計                  | 337,314       | -         | -         | 337,314 | 337,314   |
| <b>按攤銷後成本衡量之金融資產</b> |               |           |           |         |           |
| 現金及約當現金              | 1,206,054     | -         | -         | -       | -         |
| 應收票據及帳款              | 11,222        | -         | -         | -       | -         |
| 其他應收款                | 75,973        | -         | -         | -       | -         |
| 其他金融資產               | 750,740       | -         | -         | -       | -         |
| 小 計                  | 2,043,989     | -         | -         | -       | -         |
| 合 計                  | \$ 2,662,138  | -         | 280,835   | 337,314 | 618,149   |
| <b>按攤銷後成本衡量之金融負債</b> |               |           |           |         |           |
| 銀行借款                 | \$ 8,059,092  | -         | -         | -       | -         |
| 應付短期票券               | 67,911        | -         | -         | -       | -         |
| 應付票據及帳款              | 2,754,411     | -         | -         | -       | -         |
| 其他應付款(含關係人)          | 316,805       | -         | -         | -       | -         |
| 租賃負債(含一年內到期)         | 56,754        | -         | -         | -       | -         |
| 應付公司債                | 1,145,290     | -         | -         | -       | -         |
| 合 計                  | \$ 12,400,263 | -         | -         | -       | -         |
|                      |               | 112.12.31 |           |         |           |
|                      |               | 公允價值      |           |         |           |
|                      | 帳面金額          | 第一級       | 第二級       | 第三級     | 合 計       |
| <b>透過損益按公允價值衡量之</b>  |               |           |           |         |           |
| <b>金融資產</b>          |               |           |           |         |           |
| 國外股票                 | \$ 275,141    | -         | 275,141   | -       | 275,141   |
| 國外債券                 | 261,691       | -         | 261,691   | -       | 261,691   |
| 國外私募股權基金             | 134,689       | -         | 134,689   | -       | 134,689   |
| 國外不動產信託基金            | 2,256         | -         | 2,256     | -       | 2,256     |
| 國外貨幣市場基金             | 598,198       | -         | 598,198   | -       | 598,198   |
| 股權連結商品               | 96,226        | -         | 96,226    | -       | 96,226    |
| 小 計                  | 1,368,201     | -         | 1,368,201 | -       | 1,368,201 |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|               |              | 112.12.31 |           |         |           |
|---------------|--------------|-----------|-----------|---------|-----------|
|               |              | 公允價值      |           |         |           |
|               | 帳面金額         | 第一級       | 第二級       | 第三級     | 合 計       |
| 透過其他綜合損益按公允價值 |              |           |           |         |           |
| 衡量之金融資產       |              |           |           |         |           |
| 國內非公開發行公司股票   | \$ 340,283   | -         | -         | 340,283 | 340,283   |
| 小 計           | 340,283      | -         | -         | 340,283 | 340,283   |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產 |              |           |           |         |           |
| 現金及約當現金       | 1,036,439    | -         | -         | -       | -         |
| 應收票據及帳款(含關係人) | 66,198       | -         | -         | -       | -         |
| 其他應收款         | 21,590       | -         | -         | -       | -         |
| 其他金融資產        | 949,075      | -         | -         | -       | -         |
| 小 計           | 2,073,302    | -         | -         | -       | -         |
| 合 計           | \$ 3,781,786 | -         | 1,368,201 | 340,283 | 1,708,484 |
| 按攤銷後成本衡量之金融負債 |              |           |           |         |           |
| 銀行借款          | \$ 6,004,648 | -         | -         | -       | -         |
| 應付票據及帳款       | 801,862      | -         | -         | -       | -         |
| 其他應付款(含關係人)   | 382,033      | -         | -         | -       | -         |
| 租賃負債(含一年內到期)  | 73,760       | -         | -         | -       | -         |
| 應付公司債         | 1,144,157    | -         | -         | -       | -         |
| 合 計           | \$ 8,406,460 | -         | -         | -       | -         |
|               |              | 112.9.30  |           |         |           |
|               |              | 公允價值      |           |         |           |
|               | 帳面金額         | 第一級       | 第二級       | 第三級     | 合 計       |
| 透過損益按公允價值衡量之  |              |           |           |         |           |
| 金融資產          |              |           |           |         |           |
| 國外股票          | \$ 239,404   | -         | 239,404   | -       | 239,404   |
| 國外私募股權基金      | 137,294      | -         | 137,294   | -       | 137,294   |
| 國外不動產信託基金     | 23,493       | -         | 23,493    | -       | 23,493    |
| 國外貨幣市場基金      | 619,614      | -         | 619,614   | -       | 619,614   |
| 國外債券          | 257,377      | -         | 257,377   | -       | 257,377   |
| 股權連結商品        | 128,288      | -         | 128,288   | -       | 128,288   |
| 小 計           | 1,405,470    | -         | 1,405,470 | -       | 1,405,470 |
| 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   | 350,944      | -         | -         | 350,944 | 350,944   |
| 小 計           | 350,944      | -         | -         | 350,944 | 350,944   |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|                      |                     | 112.9.30 |                  |                |                  |
|----------------------|---------------------|----------|------------------|----------------|------------------|
|                      |                     | 公允價值     |                  |                |                  |
|                      | 帳面金額                | 第一級      | 第二級              | 第三級            | 合計               |
| <b>按攤銷後成本衡量之金融資產</b> |                     |          |                  |                |                  |
| 現金及約當現金              | \$ 418,294          | -        | -                | -              | -                |
| 應收票據及帳款              | 9,354               | -        | -                | -              | -                |
| 其他應收款                | 20,469              | -        | -                | -              | -                |
| 其他金融資產               | 1,467,832           | -        | -                | -              | -                |
| 小計                   | 1,915,949           | -        | -                | -              | -                |
| 合計                   | <u>\$ 3,672,363</u> | <u>-</u> | <u>1,405,470</u> | <u>350,944</u> | <u>1,756,414</u> |
| <b>按攤銷後成本衡量之金融負債</b> |                     |          |                  |                |                  |
| 銀行借款                 | \$ 5,739,827        | -        | -                | -              | -                |
| 應付短期票券               | 275,282             | -        | -                | -              | -                |
| 應付票據及帳款              | 490,181             | -        | -                | -              | -                |
| 其他應付款                | 277,381             | -        | -                | -              | -                |
| 租賃負債(含一年內到期)         | 75,769              | -        | -                | -              | -                |
| 應付公司債(含一年內到期)        | 1,146,442           | -        | -                | -              | -                |
| 合計                   | <u>\$ 8,004,882</u> | <u>-</u> | <u>-</u>         | <u>-</u>       | <u>-</u>         |

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(2.1)非衍生性金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 國內外上市（櫃）公司股票，係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

### (2.2) 衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型或其他評價方法。

(3) 民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日金融資產及負債之公允價值層級並無任何移轉之情事。

### (4) 第三等級之變動明細表

|               | 透過損益按公允價值衡量<br>無公開報價之權益工具 |
|---------------|---------------------------|
| 民國113年1月1日    | \$ 340,283                |
| 總損失－認列於其他綜合損益 | (2,969)                   |
| 民國113年9月30日   | <u>\$ 337,314</u>         |
| 民國112年1月1日    | \$ 281,977                |
| 總利益－認列於其他綜合損益 | 68,967                    |
| 民國112年9月30日   | <u>\$ 350,944</u>         |

上述總利益或損失，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」，其中與民國一一三年九月三十日仍持有之資產相關者如下：

|                                                        | 113年<br>1月至9月     | 112年<br>1月至9月 |
|--------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| 總利益或損失－認列於其他綜合損益（列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價(損失)利益」） | <u>\$ (2,969)</u> | <u>68,967</u> |

### (5) 重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－權益工具投資。

合併公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

| 項目                               | 評價技術 | 重大不可觀察輸入值                                                                  | 重大不可觀察輸入值與公允價值關係    |
|----------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產無活絡市場之權益工具投資 | 資產法  | <ul style="list-style-type: none"> <li>淨資產價值</li> <li>缺乏市場流通性折價</li> </ul> | 缺乏流通性折價愈高，公允價值估計數愈低 |

### (6)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

合併公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期其他綜合損益之影響如下：

|                          |       |            | 公允價值變動反應於<br>其他綜合損益 |                |
|--------------------------|-------|------------|---------------------|----------------|
|                          | 輸入值   | 向上或下<br>變動 | 有利變動                | 不利變動           |
| 民國113年9月30日              |       |            |                     |                |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量<br>之金融資產 |       |            |                     |                |
| 國內非公開發行公司股票              | 流通性折價 | 1%         | \$ <u>3,373</u>     | <u>(3,373)</u> |
| 民國112年12月31日             |       |            |                     |                |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量<br>之金融資產 |       |            |                     |                |
| 國內非公開發行公司股票              | 流通性折價 | 1%         | \$ <u>3,403</u>     | <u>(3,403)</u> |
| 民國112年9月30日              |       |            |                     |                |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量<br>之金融資產 |       |            |                     |                |
| 國內非公開發行公司股票              | 流通性折價 | 1%         | \$ <u>3,509</u>     | <u>(3,509)</u> |

合併公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

### (二十六)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一二年度合併財務報告附註六(二十七)所揭露者無重大變動。



## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二十七)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一二年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一一二年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(二十八)。

### (二十八)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司非現金交易投資及籌資活動如下：

1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(九)。

2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

|              | <u>113.1.1</u>      | <u>現金流量</u>      | <u>非現金之變動</u> |           |              |              | <u>113.9.30</u>  |
|--------------|---------------------|------------------|---------------|-----------|--------------|--------------|------------------|
|              |                     |                  | <u>增加</u>     | <u>減少</u> | <u>匯率變動</u>  | <u>其他</u>    |                  |
| 短期借款         | \$ 6,004,648        | 2,054,869        | -             | -         | (425)        | -            | 8,059,092        |
| 應付短期票券       | -                   | 67,907           | -             | -         | -            | 4            | 67,911           |
| 應付公司債        | 1,144,157           | -                | -             | -         | -            | 1,133        | 1,145,290        |
| 存入保證金        | 5,327               | 3,521            | -             | -         | -            | -            | 8,848            |
| 租賃負債(含一年內到期) | 73,760              | (22,371)         | 5,445         | -         | -            | (80)         | 56,754           |
|              | <u>\$ 7,227,892</u> | <u>2,103,926</u> | <u>5,445</u>  | <u>-</u>  | <u>(425)</u> | <u>1,057</u> | <u>9,337,895</u> |

|               | <u>112.1.1</u>      | <u>現金流量</u>    | <u>非現金之變動</u> |              |              |              | <u>112.9.30</u>  |
|---------------|---------------------|----------------|---------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
|               |                     |                | <u>增加</u>     | <u>減少</u>    | <u>匯率變動</u>  | <u>其他</u>    |                  |
| 短期借款          | \$ 5,273,824        | 466,878        | -             | -            | (875)        | -            | 5,739,827        |
| 應付短期票券        | 326,184             | (53,496)       | -             | -            | -            | 2,594        | 275,282          |
| 應付公司債(含一年內到期) | 1,145,217           | -              | -             | -            | -            | 1,225        | 1,146,442        |
| 存入保證金         | 7,832               | (2,368)        | -             | -            | -            | -            | 5,464            |
| 租賃負債(含一年內到期)  | 59,487              | (24,129)       | 41,404        | (993)        | -            | -            | 75,769           |
|               | <u>\$ 6,812,544</u> | <u>386,885</u> | <u>41,404</u> | <u>(993)</u> | <u>(875)</u> | <u>3,819</u> | <u>7,242,784</u> |

## 七、關係人交易

### (一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

| <u>關係人名稱</u> | <u>與合併公司之關係</u> |
|--------------|-----------------|
| 盛捷開發股份有限公司   | 本公司之其他關係人       |
| 盛凱開發股份有限公司   | 本公司之其他關係人       |
| 高美投資有限公司     | 本公司之其他關係人       |
| 高輔投資股份有限公司   | 本公司之其他關係人       |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| 關係人名稱            | 與合併公司之關係       |
|------------------|----------------|
| 中國石油化學工業開發股份有限公司 | 本公司之其他關係人      |
| 新達科技股份有限公司       | 本公司之其他關係人      |
| 翔捷開發股份有限公司       | 本公司之其他關係人      |
| 博燦小客車租賃股份有限公司    | 本公司之其他關係人      |
| 一功營造股份有限公司       | 本公司之其他關係人      |
| 凱銳能源股份有限公司       | 本公司之其他關係人      |
| 林傳捷              | 本公司之董事長        |
| 張○○              | 本公司之主要管理人員(註1) |
| 鮑○○              | 本公司之主要管理人員     |
| 林○○              | 本公司之其他關係人      |
| 林○○              | 本公司之其他關係人      |

(註1)：張○○已於民國一一三年一月離職，故已非為合併公司之關係人。

### (二)與關係人間之重大交易事項

#### 1.銷貨

|        | 合約負債—流動         |              |              |
|--------|-----------------|--------------|--------------|
|        | 113.9.30        | 112.12.31    | 112.9.30     |
| 主要管理人員 | \$ <u>2,290</u> | <u>3,933</u> | <u>3,933</u> |

合併公司上述關係人交易係參考市場行情或依照合約約定條件收款，並於不動產所有權移轉過戶且交付房地時認列收入。

#### 2.進貨

建案成本：

|       | 營業成本          |               |               |               |
|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|       | 113年<br>7月至9月 | 112年<br>7月至9月 | 113年<br>1月至9月 | 112年<br>1月至9月 |
| 其他關係人 | \$ <u>-</u>   | <u>-</u>      | <u>213</u>    | <u>-</u>      |

勞務成本：

|       | 營業成本          |               |               |               | 其他應付款—關係人  |           |          |
|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|-----------|----------|
|       | 113年<br>7月至9月 | 112年<br>7月至9月 | 113年<br>1月至9月 | 112年<br>1月至9月 | 113.9.30   | 112.12.31 | 112.9.30 |
| 其他關係人 | \$ <u>657</u> | <u>-</u>      | <u>1,148</u>  | <u>438</u>    | <u>268</u> | <u>-</u>  | <u>-</u> |

合併公司對上述之進貨價格與合併公司向一般廠商之進貨價格無顯著不同。其付款期限為一至二個月，與一般廠商並無顯著不同。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

租賃成本：

|         | 營業成本          |               |               |               | 預付費用     |           |          |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------|-----------|----------|
|         | 113年<br>7月至9月 | 112年<br>7月至9月 | 113年<br>1月至9月 | 112年<br>1月至9月 | 113.9.30 | 112.12.31 | 112.9.30 |
| 本公司之董事長 | \$ 276        | 240           | 828           | 320           | 640      | 400       | 64       |

向上述關係人承租之租賃價格係參考當地一般租金水準並依租賃契約規定按季支付租金。

3.租賃

|       | 營業收入          |               |               |               |
|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|       | 113年<br>7月至9月 | 112年<br>7月至9月 | 113年<br>1月至9月 | 112年<br>1月至9月 |
| 其他關係人 | \$ 54         | 45            | 162           | 135           |

|       | 管理費用          |               |               |               |
|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|       | 113年<br>7月至9月 | 112年<br>7月至9月 | 113年<br>1月至9月 | 112年<br>1月至9月 |
| 其他關係人 | \$ 357        | -             | 1,078         | -             |

|       | 應收帳款     |           |          |
|-------|----------|-----------|----------|
|       | 113.9.30 | 112.12.31 | 112.9.30 |
| 其他關係人 | \$ -     | 3         | -        |

|       | 預付款項     |           |          |
|-------|----------|-----------|----------|
|       | 113.9.30 | 112.12.31 | 112.9.30 |
| 其他關係人 | \$ 144   | 144       | -        |

|       | 合約負債－流動  |           |          |
|-------|----------|-----------|----------|
|       | 113.9.30 | 112.12.31 | 112.9.30 |
| 其他關係人 | \$ 51    | -         | 45       |

向上述關係人出租之租賃價格係參考當地一般租金水準並依租賃契約規定按月或年收取租金。

向上述關係人承租之租賃價格係參考當地一般租金水準並依租賃契約規定按月或年支付租金。

4.勞務收受

|                        | 存貨(累積計價)  |           |          |
|------------------------|-----------|-----------|----------|
|                        | 113.9.30  | 112.12.31 | 112.9.30 |
| 其他關係人－中國石油化學工業開發股份有限公司 | \$ 22,857 | 22,857    | 22,857   |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.其他

|           | 預付購地款            |              |          |
|-----------|------------------|--------------|----------|
|           | 113.9.30         | 112.12.31    | 112.9.30 |
| 其他關係人-林○○ | \$ 82,806        | -            | -        |
| 其他關係人     | 16,825           | 6,479        | -        |
|           | <u>\$ 99,631</u> | <u>6,479</u> | <u>-</u> |

|         | 銷售費用          |               |               |               |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|         | 113年<br>7月至9月 | 112年<br>7月至9月 | 113年<br>1月至9月 | 112年<br>1月至9月 |
| 本公司之董事長 | <u>\$ 27</u>  | <u>-</u>      | <u>27</u>     | <u>-</u>      |

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

|        | 113年<br>7月至9月   | 112年<br>7月至9月 | 113年<br>1月至9月 | 112年<br>1月至9月 |
|--------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| 短期員工福利 | \$ 3,851        | 4,341         | 18,164        | 11,903        |
| 退職後福利  | 54              | 54            | 158           | 162           |
| 股份基礎給付 | -               | 313           | 52            | 997           |
|        | <u>\$ 3,905</u> | <u>4,708</u>  | <u>18,374</u> | <u>13,062</u> |

有關股份基礎給付之說明請詳附註六(二十)。

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

| 資產名稱      | 質押擔保標的                 | 113.9.30             | 112.12.31        | 112.9.30         |
|-----------|------------------------|----------------------|------------------|------------------|
| 存貨        | 銀行借款、商業本票融資            | \$ 9,672,227         | 5,864,779        | 5,911,729        |
| 不動產、廠房及設備 | 銀行借款、商業本票融資            | 57,085               | 57,183           | 57,215           |
| 投資性不動產    | 銀行借款、應付公司債             | 1,331,014            | 1,401,134        | 1,403,681        |
| 其他流動資產    | 價金信託、建案支出專款<br>及商業本票融資 | 157,987              | 223,086          | 735,527          |
| 其他非流動資產   | 應付公司債                  |                      |                  |                  |
| (受限制銀行存款) |                        | 538,498              | 586,925          | 590,028          |
|           |                        | <u>\$ 11,756,811</u> | <u>8,133,107</u> | <u>8,698,180</u> |

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

|                   | 113.9.30             | 112.12.31        | 112.9.30          |
|-------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| 取得存貨              | \$ 8,618,273         | 4,344,945        | 5,051,077         |
| 因銀行融資合約開立本票       | 16,193,106           | 5,452,606        | 6,776,251         |
| 向票券承兌機構借款額度開立本票   | 113,000              | 45,000           | 320,600           |
| 因建案履約、合建或保固義務開立本票 | 892,588              | 25,200           | 25,200            |
|                   | <u>\$ 25,816,967</u> | <u>9,867,751</u> | <u>12,173,128</u> |

(二)預收房地合約總價收取情形如下：

|            | 113.9.30             | 112.12.31         | 112.9.30          |
|------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| 已簽訂之銷售合約價款 | <u>\$ 18,385,713</u> | <u>18,820,883</u> | <u>19,993,283</u> |
| 已收取金額      | <u>\$ 3,288,803</u>  | <u>3,131,994</u>  | <u>3,508,243</u>  |

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

| 功 能 別<br>性 質 別 | 113年7月至9月   |             |        | 112年7月至9月   |             |        |
|----------------|-------------|-------------|--------|-------------|-------------|--------|
|                | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計    | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計    |
| 員工福利費用         |             |             |        |             |             |        |
| 薪資費用           | 19,197      | 6,272       | 25,469 | 17,106      | 14,872      | 31,978 |
| 勞健保費用          | 2,879       | 502         | 3,381  | 2,110       | 1,420       | 3,530  |
| 退休金費用          | 1,320       | 329         | 1,649  | 997         | 804         | 1,801  |
| 董事酬金           | -           | 406         | 406    | -           | 675         | 675    |
| 其他員工福利費用       | 4,190       | 3,348       | 7,538  | 2,165       | 4,425       | 6,590  |
| 折舊費用           | 6,223       | 2,117       | 8,340  | 6,929       | 1,617       | 8,546  |
| 攤銷費用           | 61          | 237         | 298    | 99          | 477         | 576    |

| 功 能 別<br>性 質 別 | 113年1月至9月   |             |        | 112年1月至9月   |             |        |
|----------------|-------------|-------------|--------|-------------|-------------|--------|
|                | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計    | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計    |
| 員工福利費用         |             |             |        |             |             |        |
| 薪資費用           | 57,319      | 18,161      | 75,480 | 45,260      | 41,644      | 86,904 |
| 勞健保費用          | 7,723       | 1,820       | 9,543  | 5,478       | 4,462       | 9,940  |
| 退休金費用          | 3,649       | 918         | 4,567  | 2,440       | 2,204       | 4,644  |
| 董事酬金           | -           | 2,751       | 2,751  | -           | 2,207       | 2,207  |
| 其他員工福利費用       | 9,514       | 19,211      | 28,725 | 6,102       | 15,164      | 21,266 |
| 折舊費用           | 19,015      | 6,545       | 25,560 | 20,897      | 4,702       | 25,599 |
| 攤銷費用           | 238         | 938         | 1,176  | 351         | 1,549       | 1,900  |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二)營運之季節性：

合併公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

## 十三、附註揭露事項

### (一)重大交易事項相關資訊

民國一一三年一月一日至九月三十日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

| 編號<br>註1 | 背書保證者公司<br>名稱 | 被背書保證對象<br>公司名稱 | 關係<br>註2 | 對單一企業<br>背書保證<br>限額 | 本期最高<br>背書保證<br>餘額 | 期末背<br>書保證<br>餘額 | 實際動<br>支金額 | 以財產擔<br>保之背書<br>保證金額 | 累計背書保證金<br>額佔最近期財務<br>報表淨值之比率 | 背書保<br>證最高<br>限額 | 屬母公司<br>對子公司<br>背書保證 | 屬子公司<br>對母公司<br>背書保證 | 屬對大陸<br>地區背書<br>保證 |
|----------|---------------|-----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------|------------|----------------------|-------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| 1        | 東南亞育樂股份有限公司   | 新美齊股份有限公司       | 3        | 779,270             | 590,000            | 590,000          | 590,000    | 590,000              | 75.71                         | 779,270          | N                    | Y                    | N                  |

註1：編號欄之填寫方法如下：

- 1.0代表母公司。
- 2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- 1.有業務往來之公司。
- 2.公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- 3.直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- 4.公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- 5.基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- 6.因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- 7.同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：東南亞育樂股份有限公司背書保證之總額及對單一企業背書保證之額度：以不超過該公司最近期財務報表淨值百分之一百為限。與同一母公司集團企業間之背書保證金額得不受最近期財務報表淨值百分之一百的限制，惟其金額不得超過母公司淨值百分之十。但與直接或間接持有百分之百表決權股份母公司之背書保證，不在此限。

### 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/千股/千單位

| 持有之<br>公司 | 有價證券<br>種類及名稱           | 與有價證券<br>發行人之關係 | 帳列科目                     | 期 末    |         |          |         | 備註 |
|-----------|-------------------------|-----------------|--------------------------|--------|---------|----------|---------|----|
|           |                         |                 |                          | 股 數    | 帳面金額    | 持股比例     | 公允價值    |    |
| 本公司       | 股票-China Life Insurance | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | 58     | 6,718   | -        | 6,718   |    |
| 本公司       | 債券-DEUTSCHE BANK ANL.   | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 63,542  | -        | 63,542  |    |
| 本公司       | 私募股權基金-Owl Rock         | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 78,067  | -        | 78,067  |    |
| 本公司       | 私募股權基金-BII FUND         | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 69,751  | -        | 69,751  |    |
|           |                         |                 |                          |        | 147,818 |          |         |    |
| 本公司       | 凱銳控股股份有限公司              | -               | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 | 19,758 | 336,689 | 19.7579% | 336,689 |    |
| 本公司       | 凱益能源股份有限公司              | -               | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 | 20     | 625     | 1.1111%  | 625     |    |
|           |                         |                 |                          |        | 337,314 |          |         |    |

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元/千單位

| 買、賣之公司 | 有價證券種類及名稱           | 帳列科目                | 交易對象 | 關係 | 期 初   |         | 買 入  |         | 賣 出   |           |           |      | 期 末 |    |
|--------|---------------------|---------------------|------|----|-------|---------|------|---------|-------|-----------|-----------|------|-----|----|
|        |                     |                     |      |    | 單位數   | 金額      | 單位數  | 金額      | 單位數   | 售價        | 帳面成本      | 處分損益 | 單位數 | 金額 |
| 本公司    | 貨幣市場基金-Money Market | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | -    | -  | 3,316 | 598,198 | 3,47 | 667,077 | 6,786 | 1,316,565 | 1,316,565 | -    | -   | -  |

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

| 取得不動產之公司 | 財產名稱    | 事實發生日    | 交易金額      | 價款支付情形  | 交易對象                    | 關係   | 交易對象為關係人者，其前次移轉資料 |         |      |    | 價格決定之參考依據 | 取得目的及使用情况 | 其他約定事項 |
|----------|---------|----------|-----------|---------|-------------------------|------|-------------------|---------|------|----|-----------|-----------|--------|
|          |         |          |           |         |                         |      | 所有人               | 與發行人之關係 | 移轉日期 | 金額 |           |           |        |
| 本公司      | 三重頂炭段房地 | 113.7.23 | 830,000   | 830,000 | 泉和鑄造廠股份有限公司             | 非關係人 | -                 | -       | -    | -  | 鑑價報告      | 興建開發      | 無      |
| 本公司      | 新店寶元段房地 | 113.7.26 | 2,202,630 | 332,420 | 海悅國際開發股份有限公司、清盟建設股份有限公司 | 非關係人 | -                 | -       | -    | -  | 鑑價報告      | 興建開發      | 無      |
| 本公司      | 台中溝背段房地 | 113.7.22 | 1,379,900 | 275,980 | 許君等八人                   | 非關係人 | -                 | -       | -    | -  | 鑑價報告      | 興建開發      | 無      |
| 本公司      | 台中惠仁段房地 | 113.7.8  | 3,883,449 | 362,842 | 柳君等二十五人                 | 非關係人 | -                 | -       | -    | -  | 鑑價報告      | 興建開發      | 無      |

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
9. 從事衍生工具交易：請詳附註六(二)。
10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

| 編號 | 交易人名稱 | 交易往來對象 | 與交易人之關係 | 交易往來情形 |        |      |                 |
|----|-------|--------|---------|--------|--------|------|-----------------|
|    |       |        |         | 科 目    | 金 額    | 交易條件 | 佔合併總營業收入或總資產之比率 |
| 0  | 本公司   | 京捷     | 1       | 其他收入   | 38,571 | -    | 6.47 %          |

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

註三、母子公司間交易往來情形僅揭露銷貨及應收款項等資料，相對之進貨及應付款項不再贅述。

註四：上述交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

## 新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二)轉投資事業相關資訊：

民國一一三年一月一日至九月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下（不包含大陸被投資公司）：

單位：新台幣千元/千股

| 投資公司<br>名稱 | 被投資公司<br>名稱 | 所在<br>地區 | 主要營<br>業項目     | 原始投資金額  |         | 期末持有   |          |         | 被投資公司<br>本期損益 | 本期認列之<br>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 %  | 845,483 | (107)         | 2,705         | 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 % | 81,739  | 6,490         | 6,449         | 註1 |
| 本公司        | 新合達         | 台灣       | 資訊技術服務         | 6,000   | 6,000   | 600    | 42.857 % | 3,313   | 67            | 29            | 註1 |
| 本公司        | 齊功          | 台灣       | 不動產買賣租賃、都市更新整建 | 162,000 | 162,000 | 16,200 | 60.00 %  | 161,966 | 222           | 133           | 註1 |
| 本公司        | 東南亞育樂       | 台灣       | 不動產租賃          | 879,350 | 879,350 | 832    | 100.00 % | 915,766 | 12,267        | 12,267        | 註1 |
| 本公司        | 齊城          | 台灣       | 不動產買賣租賃、都市更新整建 | 14,000  | 14,000  | 1,400  | 70.00 %  | 13,974  | 55            | 39            | 註1 |
| 新美齊公寓      | 新美齊保全       | 台灣       | 公寓保全業務         | 40,000  | 40,000  | 4,000  | 100.00 % | 38,372  | 145           | 145           | 註1 |

註1：該項交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

### (三)大陸投資資訊：無。

### (四)主要股東資訊：

單位：股

| 主要股東名稱     | 股份<br>持有股數 | 持股比例    |
|------------|------------|---------|
| 高美投資有限公司   | 65,702,116 | 25.65 % |
| 高輔投資股份有限公司 | 18,667,951 | 7.28 %  |

註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。



新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十四、部門資訊

|                  | 不動產<br>事業部        | 金融商品<br>及投資部   | 建 設<br>開發部       | 資 訊<br>服務部   | 調 整<br>及銷除      | 合 計              |
|------------------|-------------------|----------------|------------------|--------------|-----------------|------------------|
| <b>113年7月至9月</b> |                   |                |                  |              |                 |                  |
| 收 入：             |                   |                |                  |              |                 |                  |
| 來自外部客戶收入         | \$ 43,840         | -              | 92,634           | 512          | -               | 136,986          |
| 部門間收入            | 9,851             | -              | -                | -            | (9,851)         | -                |
| 收入總計             | <u>\$ 53,691</u>  | <u>-</u>       | <u>92,634</u>    | <u>512</u>   | <u>(9,851)</u>  | <u>136,986</u>   |
| 應報導部門損益          | <u>\$ 5,526</u>   | <u>11,557</u>  | <u>(7,955)</u>   | <u>(352)</u> | <u>-</u>        | <u>8,776</u>     |
|                  | 不動產<br>事業部        | 金融商品<br>及投資部   | 建 設<br>開發部       | 資 訊<br>服務部   | 調 整<br>及銷除      | 合 計              |
| <b>112年7月至9月</b> |                   |                |                  |              |                 |                  |
| 收 入：             |                   |                |                  |              |                 |                  |
| 來自外部客戶收入         | \$ 38,570         | -              | -                | 762          | -               | 39,332           |
| 部門間收入            | 2,262             | -              | -                | 72           | (2,334)         | -                |
| 收入總計             | <u>\$ 40,832</u>  | <u>-</u>       | <u>-</u>         | <u>834</u>   | <u>(2,334)</u>  | <u>39,332</u>    |
| 應報導部門損益          | <u>\$ 5,908</u>   | <u>64,828</u>  | <u>(12,747)</u>  | <u>736</u>   | <u>-</u>        | <u>58,725</u>    |
|                  | 不動產<br>事業部        | 金融商品<br>及投資部   | 建 設<br>開發部       | 資 訊<br>服務部   | 調 整<br>及銷除      | 合 計              |
| <b>113年1月至9月</b> |                   |                |                  |              |                 |                  |
| 收 入：             |                   |                |                  |              |                 |                  |
| 來自外部客戶收入         | \$ 128,044        | -              | 466,409          | 1,677        | -               | 596,130          |
| 部門間收入            | 14,907            | -              | -                | -            | (14,907)        | -                |
| 收入總計             | <u>\$ 142,951</u> | <u>-</u>       | <u>466,409</u>   | <u>1,677</u> | <u>(14,907)</u> | <u>596,130</u>   |
| 應報導部門損益          | <u>\$ 19,765</u>  | <u>204,196</u> | <u>99,724</u>    | <u>67</u>    | <u>-</u>        | <u>323,752</u>   |
|                  | 不動產<br>事業部        | 金融商品<br>及投資部   | 建 設<br>開發部       | 資 訊<br>服務部   | 調 整<br>及銷除      | 合 計              |
| <b>112年1月至9月</b> |                   |                |                  |              |                 |                  |
| 收 入：             |                   |                |                  |              |                 |                  |
| 來自外部客戶收入         | \$ 100,644        | -              | 1,185,031        | 762          | -               | 1,286,437        |
| 部門間收入            | 5,955             | -              | -                | 72           | (6,027)         | -                |
| 收入總計             | <u>\$ 106,599</u> | <u>-</u>       | <u>1,185,031</u> | <u>834</u>   | <u>(6,027)</u>  | <u>1,286,437</u> |
| 應報導部門損益          | <u>\$ 8,240</u>   | <u>78,711</u>  | <u>130,635</u>   | <u>286</u>   | <u>-</u>        | <u>217,872</u>   |

附件八

111 年度個體財務報告暨會計師查核報告

股票代碼：2442

新美齊股份有限公司  
個體財務報告暨會計師查核報告  
民國一一一年度及一一〇年度

公司地址：台北市陽光街300號7樓  
電話：(02)5582-8168

## 目 錄

| 項 目                      | 頁 次   |
|--------------------------|-------|
| 一、封 面                    | 1     |
| 二、目 錄                    | 2     |
| 三、會計師查核報告書               | 3     |
| 四、資產負債表                  | 4     |
| 五、綜合損益表                  | 5     |
| 六、權益變動表                  | 6     |
| 七、現金流量表                  | 7     |
| 八、個體財務報告附註               |       |
| (一)公司沿革                  | 8     |
| (二)通過財務報告之日期及程序          | 8     |
| (三)新發布及修訂準則及解釋之適用        | 8~9   |
| (四)重大會計政策之彙總說明           | 10~22 |
| (五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 22~23 |
| (六)重要會計項目之說明             | 23~53 |
| (七)關係人交易                 | 53~55 |
| (八)質押之資產                 | 55    |
| (九)重大或有負債及未認列之合約承諾       | 55~56 |
| (十)重大之災害損失               | 56    |
| (十一)重大之期後事項              | 56    |
| (十二)其 他                  | 56~57 |
| (十三)附註揭露事項               |       |
| 1.重大交易事項相關資訊             | 57~58 |
| 2.轉投資事業相關資訊              | 58    |
| 3.大陸投資資訊                 | 58    |
| 4.主要股東資訊                 | 59    |
| (十四)部門資訊                 | 59    |
| 九、重要會計項目明細表              | 60~69 |



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一一一年及一一〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一一年及一一〇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一一一年及一一〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一一年及一一〇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一一一年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

#### 存貨及投資性不動產評價

有關存貨及投資性不動產之會計政策、會計估計及假設不確定性及相關揭露資訊請分別詳個體財務報告附註四(七)(十)、五(二)及六(五)(九)。

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之一。



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

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

#### **管理階層與治理單位對個體財務報告之責任**

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估新美齊股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算新美齊股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

新美齊股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

#### **會計師查核個體財務報告之責任**

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

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

- 1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對新美齊股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使新美齊股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致新美齊股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成新美齊股份有限公司之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對新美齊股份有限公司民國一一一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：

鄧欣頤



寇惠桓



證券主管機關：金管證審字第1040003949號

核准簽證文號：台財證六字第0930106739號

民國 一 一 二 年 二 月 二 十 八 日



民國一十一年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 資 產    |                                  | 111.12.31    |     | 110.12.31 |     | 負債及權益         |                                 | 111.12.31    |     | 110.12.31 |     |
|--------|----------------------------------|--------------|-----|-----------|-----|---------------|---------------------------------|--------------|-----|-----------|-----|
|        |                                  | 金 額          | %   | 金 額       | %   |               |                                 | 金 額          | %   | 金 額       | %   |
| 流動資產：  |                                  |              |     |           |     | 流動負債：         |                                 |              |     |           |     |
| 1100   | 現金及約當現金(附註六(一))                  | \$ 118,988   | 1   | 509,939   | 7   | 2100          | 短期借款(附註六(十一)及八)                 | \$ 2,200,583 | 24  | 1,462,590 | 20  |
| 1110   | 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))      | 1,309,746    | 15  | 1,095,964 | 14  | 2110          | 應付短期票券(附註六(十二)及八)               | 326,184      | 4   | 639,112   | 8   |
| 1170   | 應收帳款(附註六(四)及(二十一))               | -            | -   | 114       | -   | 2130          | 合約負債－流動(附註六(二十一)及七)             | 1,206,005    | 13  | 533,820   | 7   |
| 1200   | 其他應收款                            | 6,689        | -   | 5,525     | -   | 2170          | 應付票據及帳款                         | 189,909      | 2   | 82,101    | 1   |
| 1210   | 其他應收款－關係人(附註七)                   | 21           | -   | 30        | -   | 2200          | 其他應付款                           | 72,926       | 1   | 82,239    | 1   |
| 130X   | 存貨(附註六(五)及八)                     | 4,032,687    | 45  | 3,065,807 | 40  | 2220          | 其他應付款－關係人(附註七)                  | 156          | -   | 143       | -   |
| 1410   | 預付款項                             | 40,024       | -   | 31,958    | -   | 2280          | 租賃負債－流動(附註六(十四)及(二十七))          | 3,888        | -   | 3,822     | -   |
| 1470   | 其他流動資產(附註六(十)及八)                 | 734,601      | 8   | 500,398   | 6   | 2321          | 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十三)及八) | 699,383      | 8   | 499,896   | 6   |
| 1480   | 取得合約之增額成本－流動(附註六(十))             | 382,335      | 4   | 175,792   | 2   | 2399          | 其他流動負債                          | 28,308       | -   | 10,336    | -   |
|        | 流動資產合計                           | 6,625,091    | 73  | 5,385,527 | 69  |               | 流動負債合計                          | 4,727,342    | 52  | 3,314,059 | 43  |
| 非流動資產： |                                  |              |     |           |     | 非流動負債：        |                                 |              |     |           |     |
| 1517   | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三)) | 281,977      | 3   | -         | -   | 2530          | 應付公司債(附註六(十三)及八)                | 445,834      | 5   | 698,714   | 9   |
| 1550   | 採用權益法之長期投資(附註六(六)及七)             | 932,812      | 10  | 1,198,480 | 15  | 2550          | 負債準備－非流動                        | 771          | -   | 758       | -   |
| 1600   | 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)              | 58,608       | 1   | 58,964    | 1   | 2570          | 遞延所得稅負債(附註六(十七))                | 17,960       | -   | 12,462    | -   |
| 1755   | 使用權資產(附註六(八))                    | 7,506        | -   | 11,330    | -   | 2580          | 租賃負債－非流動(附註六(十四)及(二十七))         | 3,815        | -   | 7,704     | -   |
| 1760   | 投資性不動產(附註六(九)及八)                 | 663,964      | 7   | 673,525   | 9   | 2645          | 存入保證金                           | 2,808        | -   | 2,730     | -   |
| 1780   | 無形資產(附註七)                        | 2,823        | -   | 4,138     | -   |               | 非流動負債合計                         | 471,188      | 5   | 722,368   | 9   |
| 1840   | 遞延所得稅資產(附註六(十七))                 | 4,882        | -   | 8,242     | -   |               | 負債總計                            | 5,198,530    | 57  | 4,036,427 | 52  |
| 1900   | 其他非流動資產(附註六(四)、(十)及八)            | 488,614      | 6   | 456,779   | 6   | 權 益(附註六(十八))： |                                 |              |     |           |     |
|        | 非流動資產合計                          | 2,441,186    | 27  | 2,411,458 | 31  | 3110          | 普通股股本                           | 2,533,121    | 28  | 2,446,356 | 31  |
|        |                                  |              |     |           |     | 3200          | 資本公積                            | (4,538)      | -   | (4,974)   | -   |
|        |                                  |              |     |           |     | 3300          | 保留盈餘                            | 1,317,325    | 15  | 1,355,955 | 17  |
|        |                                  |              |     |           |     | 3400          | 其他權益                            | 21,839       | -   | 3,131     | -   |
|        |                                  |              |     |           |     | 3500          | 庫藏股票                            | -            | -   | (39,910)  | -   |
|        |                                  |              |     |           |     |               | 權益總計                            | 3,867,747    | 43  | 3,760,558 | 48  |
| 資產總計   |                                  | \$ 9,066,277 | 100 | 7,796,985 | 100 | 負債及權益總計       |                                 | \$ 9,066,277 | 100 | 7,796,985 | 100 |

董事長：林傳捷



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：紀榮村



~4~

會計主管：李光世





## 新美齊股份有限公司

## 綜合損益表

民國一〇一一年及一〇一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

|      |                                          | 111年度      |      | 110年度     |      |
|------|------------------------------------------|------------|------|-----------|------|
|      |                                          | 金額         | %    | 金額        | %    |
| 4000 | 營業收入(附註六(十五)、(二十一)及七)                    | \$ 442,853 | 100  | 1,443,337 | 100  |
| 5000 | 營業成本(附註六(五)、(十四)、(十五)及七)                 | (307,665)  | (69) | (901,300) | (62) |
|      | 營業毛利                                     | 135,188    | 31   | 542,037   | 38   |
|      | 營業費用(附註六(七)、(十)、(十四)、(十六)、(十九)、(二十二)及七): |            |      |           |      |
| 6100 | 推銷費用                                     | (6,434)    | (1)  | (46,161)  | (4)  |
| 6200 | 管理費用                                     | (139,380)  | (32) | (163,506) | (11) |
|      | 營業費用合計                                   | (145,814)  | (33) | (209,667) | (15) |
|      | 營業(淨損)淨利                                 | (10,626)   | (2)  | 332,370   | 23   |
|      | 營業外收入及支出(附註(二十三)及七):                     |            |      |           |      |
| 7100 | 利息收入                                     | 47,102     | 11   | 63,753    | 5    |
| 7010 | 其他收入                                     | 5,812      | 1    | 93,338    | 6    |
| 7020 | 其他利益及損失                                  | 128,834    | 29   | (11,363)  | (1)  |
| 7050 | 財務成本                                     | (5,988)    | (1)  | (5,393)   | -    |
| 7070 | 採用權益法認列之關聯企業損益之份額                        | 11,400     | 2    | 19,550    | 1    |
|      | 營業外收入及支出合計                               | 187,160    | 42   | 159,885   | 11   |
| 7900 | 稅前淨利                                     | 176,534    | 40   | 492,255   | 34   |
| 7950 | 所得稅費用(附註六(十七))                           | (35,679)   | 8    | (12,287)  | 1    |
| 8200 | 本期淨利                                     | 140,855    | 32   | 479,968   | 33   |
| 8300 | 其他綜合損益(附註六(十七)及(十八)):                    |            |      |           |      |
| 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            | 22,166     | 5    | -         | -    |
| 8330 | 採用權益法認列之關聯企業之其他綜合損益之份額                   | (5,155)    | (1)  | 10,820    | 1    |
| 8349 | 與不重分類之項目相關之所得稅                           | -          | -    | -         | -    |
|      | 不重分類至損益之項目合計                             | 17,011     | 4    | 10,820    | 1    |
|      | 後續可能重分類至損益之項目                            |            |      |           |      |
| 8370 | 採用權益法認列之關聯企業之其他綜合損益之份額                   | 2,509      | -    | (1,814)   | -    |
| 8399 | 與可能重分類之項目相關之所得稅                          | -          | -    | -         | -    |
|      | 後續可能重分類至損益之項目合計                          | 2,509      | -    | (1,814)   | -    |
| 8300 | 本期其他綜合損益                                 | 19,520     | 4    | 9,006     | 1    |
| 8500 | 本期綜合損益總額                                 | \$ 160,375 | 36   | 488,974   | 34   |
|      | 每股盈餘(元)(附註六(二十))                         |            |      |           |      |
| 9750 | 基本每股盈餘                                   | \$ 0.56    |      | 1.89      |      |
| 9850 | 稀釋每股盈餘                                   | \$ 0.55    |      | 1.86      |      |

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長: 林傳捷



經理人: 紀榮村



會計主管: 李光世





民國一一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                         |              |         |            |            |            |           | 其他權益項目                         |                                         |               |          |          |           |
|-------------------------|--------------|---------|------------|------------|------------|-----------|--------------------------------|-----------------------------------------|---------------|----------|----------|-----------|
|                         | 普通股<br>股 本   | 資本公積    | 法定盈<br>餘公積 | 特別盈<br>餘公積 | 未分配<br>盈 餘 | 合 計       | 國外營運機<br>構財務報表<br>換算之兌換<br>差 額 | 透過其他綜合<br>損益按公允價值<br>衡量之金融資產<br>未實現(損)益 | 員工未賺<br>得 酬 勞 | 合 計      | 庫藏股票     | 權益總額      |
| 民國一〇一年一月一日餘額            | \$ 2,400,593 | (8,285) | 205,045    | 91,556     | 659,623    | 956,224   | -                              | -                                       | (14,443)      | (14,443) | -        | 3,334,089 |
| 本期淨利                    | -            | -       | -          | -          | 479,968    | 479,968   | -                              | -                                       | -             | -        | -        | 479,968   |
| 本期其他綜合損益                | -            | -       | -          | -          | -          | -         | (2,016)                        | 11,022                                  | -             | 9,006    | -        | 9,006     |
| 本期綜合損益總額                | -            | -       | -          | -          | 479,968    | 479,968   | (2,016)                        | 11,022                                  | -             | 9,006    | -        | 488,974   |
| 盈餘指撥及分配：                |              |         |            |            |            |           |                                |                                         |               |          |          |           |
| 提列法定盈餘公積                | -            | -       | 15,644     | -          | (15,644)   | -         | -                              | -                                       | -             | -        | -        | -         |
| 提列特別盈餘公積                | -            | -       | -          | 891        | (891)      | -         | -                              | -                                       | -             | -        | -        | -         |
| 普通股現金股利                 | -            | -       | -          | -          | (24,006)   | (24,006)  | -                              | -                                       | -             | -        | -        | (24,006)  |
| 普通股股票股利                 | 48,012       | -       | -          | -          | (48,012)   | (48,012)  | -                              | -                                       | -             | -        | -        | -         |
| 採用權益法認列之關聯企業之變動數        | -            | 1,424   | -          | -          | (6,079)    | (6,079)   | 91                             | (505)                                   | 724           | 310      | -        | (4,345)   |
| 庫藏股買回                   | -            | -       | -          | -          | -          | -         | -                              | -                                       | -             | -        | (39,910) | (39,910)  |
| 處分採用權益法之投資              | -            | 226     | -          | -          | 1,035      | 1,035     | 211                            | (1,411)                                 | (103)         | (1,303)  | -        | (42)      |
| 對子公司所有權權益變動             | -            | 21      | -          | -          | -          | -         | -                              | -                                       | -             | -        | -        | 21        |
| 股份基礎給付交易-限制型員工權利新股      | -            | -       | -          | -          | -          | -         | -                              | -                                       | 5,777         | 5,777    | -        | 5,777     |
| 限制型員工權利新股註銷             | (2,249)      | 1,640   | -          | -          | (3,175)    | (3,175)   | -                              | -                                       | 3,784         | 3,784    | -        | -         |
| 民國一〇一年十二月三十一日餘額         | 2,446,356    | (4,974) | 220,689    | 92,447     | 1,042,819  | 1,355,955 | (1,714)                        | 9,106                                   | (4,261)       | 3,131    | (39,910) | 3,760,558 |
| 本期淨利                    | -            | -       | -          | -          | 140,855    | 140,855   | -                              | -                                       | -             | -        | -        | 140,855   |
| 本期其他綜合損益                | -            | -       | -          | -          | -          | -         | 2,509                          | 17,011                                  | -             | 19,520   | -        | 19,520    |
| 本期綜合損益總額                | -            | -       | -          | -          | 140,855    | 140,855   | 2,509                          | 17,011                                  | -             | 19,520   | -        | 160,375   |
| 盈餘指撥及分配：                |              |         |            |            |            |           |                                |                                         |               |          |          |           |
| 提列法定盈餘公積                | -            | -       | 47,175     | -          | (47,175)   | -         | -                              | -                                       | -             | -        | -        | -         |
| 提列特別盈餘公積                | -            | -       | -          | 1,048      | (1,048)    | -         | -                              | -                                       | -             | -        | -        | -         |
| 普通股現金股利                 | -            | -       | -          | -          | (48,927)   | (48,927)  | -                              | -                                       | -             | -        | -        | (48,927)  |
| 普通股股票股利                 | 122,318      | -       | -          | -          | (122,318)  | (122,318) | -                              | -                                       | -             | -        | -        | -         |
| 採用權益法認列之關聯企業之變動數        | -            | (2)     | -          | -          | 250        | 250       | -                              | -                                       | -             | -        | -        | 248       |
| 庫藏股註銷                   | (32,700)     | -       | -          | -          | (7,210)    | (7,210)   | -                              | -                                       | -             | -        | 39,910   | -         |
| 處分採用權益法之投資              | -            | (1,648) | -          | -          | -          | -         | (795)                          | (3,951)                                 | (622)         | (5,368)  | -        | (7,016)   |
| 股份基礎給付交易-限制型員工權利新股      | -            | -       | -          | -          | -          | -         | -                              | -                                       | 2,509         | 2,509    | -        | 2,509     |
| 限制型員工權利新股註銷             | (2,853)      | 806     | -          | -          | -          | -         | -                              | -                                       | 2,047         | 2,047    | -        | -         |
| 限制型員工權利新股既得條件滿足與給與日股價差額 | -            | 1,280   | -          | -          | (1,280)    | (1,280)   | -                              | -                                       | -             | -        | -        | -         |
| 民國一〇一年十二月三十一日餘額         | \$ 2,533,121 | (4,538) | 267,864    | 93,495     | 955,966    | 1,317,325 | -                              | 22,166                                  | (327)         | 21,839   | -        | 3,867,747 |

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世



(請參閱後附個體財務報告附註)

## 新美齊股份有限公司

## 現金流量表

民國一十一年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

|                            | 111年度       | 110年度     |
|----------------------------|-------------|-----------|
| 營業活動之現金流量：                 |             |           |
| 本期稅前淨利                     | \$ 176,534  | 492,255   |
| 調整項目：                      |             |           |
| 收益費損項目                     |             |           |
| 折舊費用                       | 4,693       | 5,792     |
| 攤銷費用                       | 2,458       | 2,467     |
| 透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失 | (111,013)   | 16,998    |
| 利息費用                       | 5,988       | 5,393     |
| 利息收入                       | (47,102)    | (63,753)  |
| 股利收入                       | (5,284)     | (216)     |
| 股份基礎給付酬勞成本                 | 2,357       | 5,502     |
| 採用權益法認列之子公司利益之份額           | (11,400)    | (19,550)  |
| 處分採用權益法之投資利益               | (25,028)    | (42)      |
| 未實現銷貨利益                    | 43,047      | 17,143    |
| 未實現外幣兌換損失(利益)              | 137         | (141)     |
| 投資性不動產公允價值調整損失(利益)         | 9,561       | (1,048)   |
| 收益費損項目合計                   | (131,586)   | (31,455)  |
| 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         | (271,299)   | (173,782) |
| 應收帳款                       | 114         | -         |
| 其他應收款(含關係人)                | 34          | 35,774    |
| 存貨                         | (922,968)   | 480,955   |
| 預付款項                       | (8,066)     | (3,698)   |
| 其他流動資產                     | (2,617)     | 13,943    |
| 其他金融資產                     | (261,663)   | 8,668     |
| 取得合約之增額成本                  | (195,422)   | (86,173)  |
| 與營業活動相關之資產之淨變動合計           | (1,661,887) | 275,687   |
| 合約負債(含關係人)                 | 672,185     | (156,497) |
| 應付票據及帳款(含關係人)              | 96,687      | (43,802)  |
| 其他應付款(含關係人)                | (15,566)    | (27,827)  |
| 其他流動負債                     | 17,972      | (96,541)  |
| 調整項目合計                     | (1,022,195) | (80,435)  |

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世





新美齊股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十一年及一十年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

|                    | 111年度        | 110年度       |
|--------------------|--------------|-------------|
| 營運產生之現金流(出)入       | \$ (845,661) | 411,820     |
| 收取之利息              | 45,956       | 63,126      |
| 收取之股利              | 7,260        | 216         |
| 支付之利息              | (45,302)     | (37,615)    |
| 支付之所得稅             | (15,351)     | (18,320)    |
| 營業活動之淨現金流(出)入      | (853,098)    | 419,227     |
| 投資活動之現金流量:         |              |             |
| 取得透過損益按公允價值衡量之金融資產 | (471,025)    | (1,004,350) |
| 處分透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 639,555      | 501,406     |
| 取得採用權益法之投資         | (12,000)     | -           |
| 取得不動產、廠房及設備        | (513)        | (1,441)     |
| 購置無形資產             | (1,143)      | (879)       |
| 存出保證金減少            | -            | 1,640       |
| 其他金融資產增加(減少)       | 17,040       | (117,800)   |
| 其他非流動資產(增加)減少      | (18,798)     | 115         |
| 投資活動之淨現金流入(出)      | 153,116      | (621,309)   |
| 籌資活動之現金流量:         |              |             |
| 短期借款增加             | 791,453      | 248,123     |
| 短期借款減少             | (53,546)     | (226,378)   |
| 應付短期票據減少           | (321,625)    | (132,649)   |
| 發行公司債              | 445,515      | -           |
| 償還公司債              | (500,000)    | -           |
| 存入保證金增加(減少)        | 78           | (516)       |
| 租賃本金償還             | (3,823)      | (4,733)     |
| 發放現金股利             | (48,927)     | (24,006)    |
| 庫藏股票買回成本           | -            | (39,910)    |
| 籌資活動之淨現金流入(出)      | 309,125      | (180,069)   |
| 匯率變動對現金及約當現金之影響    | (94)         | 51          |
| 本期現金及約當現金減少數       | (390,951)    | (382,100)   |
| 期初現金及約當現金餘額        | 509,939      | 892,039     |
| 期末現金及約當現金餘額        | \$ 118,988   | 509,939     |

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長: 林傳捷

經理人: 紀榮村

會計主管: 李光世

**新美齊股份有限公司**  
**個體財務報告附註**  
**民國一一一年度及一一〇年度**  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

新美齊股份有限公司（以下簡稱本公司），原名稱為美齊科技股份有限公司，於民國七十五年一月十一日奉經濟部核准設立，註冊地址為臺北市內湖區陽光街300號7樓。主要業務為經營高附加價值電腦、電視顯示器之設計、製造、銷售及各種電子零件之進出口買賣業務。本公司致力於建立品牌形象及生產、開發產品之技術，於民國八十六年獲准公開發行，奉准於民國八十九年十一月二十二日掛牌上市。配合公司運作情形，民國九十九年五月二十八日經股東會決議變更公司名稱為新美齊股份有限公司，並增加不動產買賣、租賃及營建開發等營運項目。

**二、通過財務報告之日期及程序**

本個體財務報告已於民國一一二年二月二十八日經董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

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

本公司自民國一一一年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一二年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

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

## 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<br>生效日 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 國際會計準則第1號之修正<br>「將負債分類為流動或非<br>流動」 | 現行IAS 1規定，企業未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債應分類為流動。修正條文刪除該權利應為無條件的規定，改為規定該權利須於報導期間結束日存在且須具有實質。<br><br>修正條文闡明，企業應如何對以發行其本身之權益工具而清償之負債進行分類(如可轉換公司債)。                          | 2024年1月1日     |
| 國際會計準則第1號之修正<br>「具合約條款之非流動負<br>債」  | 在重新考量2020年IAS1修正之某些方面後，新的修正條文闡明，僅於報導日或之前遵循的合約條款才會影響將負債分類為流動負債或非流動負債。<br><br>企業在報導日後須遵循的合約條款(即未來的條款)並不影響該日對負債之分類。惟當非流動負債受限於未來合約條款時，企業需要揭露資訊以助於財報使用者了解該等負債可能在報導日後十二個月內償還之風險 | 2024年1月1日     |

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

本公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十七號之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9比較資訊」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回交易之規定」

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

##### 2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司均係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

#### (三) 外幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下簡稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算，換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益。

#### (四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

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



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (五)現金及約當現金

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

### (六)金融工具

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

#### 1.金融資產

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

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

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

#### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

#### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

### (3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

### (4)經營模式評估

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

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

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與本公司繼續認列該資產之目的致一致。

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

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (5)評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

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

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

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

### (6)金融資產減損

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

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

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

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若合約款項逾期超過按約定之支付條件，本公司視為該金融資產發生違約。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

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

### (7)金融資產之除列

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

## 2.金融負債及權益工具

### (1)負債或權益之分類

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

### (2)庫藏股票

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

### (3)金融負債

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

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

### (4)金融負債之除列

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

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額間之差額認列為損益。

### (5)金融資產及負債之互抵

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

## 3.衍生金融工具

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

## (七)存貨

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

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

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

## (八)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

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



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

個體財務報告包括自具有重大影響之日起至喪失重大影響之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響本公司對其之持股比例時，本公司將歸屬於本公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

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

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

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

### (九)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

### (十)投資性不動產

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

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

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。

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

### (十一)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

#### 2.重分類至投資性不動產

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

#### 3.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時給予資本化。

#### 4.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值並採直線法於估計耐用年限內認列為損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築：55年

(2)辦公及其他設備：3年

(3)租賃改良：3年

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十二)租 賃

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

#### 1.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產、租賃負債及除役負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額加計為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本。

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括實質固定給付；

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

(1)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；

(2)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

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

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

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

針對辦公設備、軟體及公務車短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產、租賃負債及除役負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

民國一一〇年一月一日開始，因利率指標變革所要求而改變決定未來租賃給付之基礎時，本公司係使用反映另一指標利率變動之修正後折現率，將修正後租賃給付折現以再衡量租賃負債。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2. 出租人

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

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

### (十三) 無形資產

#### 1. 認列與衡量

本公司取得之無形資產-電腦軟體係以成本減除累計攤銷後之金額作為帳面價值。

#### 2. 後續支出

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

#### 3. 攤銷

攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。電腦軟體當期及比較期間之估計耐用年限均為3年。

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

### (十四) 非金融資產減損

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

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

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

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



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十五)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。

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

### (十六)收入之認列

#### 1.客戶合約之收入

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

##### (1)房地銷售

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

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

##### (2)不動產租賃服務

本公司提供企業不動產租賃服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。

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

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

本公司每月向客戶請款，開立發票後可收取對價。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2. 客戶合約之成本

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

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

### (十七) 員工福利

#### 1. 確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

#### 2. 短期員工福利

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

### (十八) 股份基礎給付交易

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

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

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

### (十九) 所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

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

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。

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

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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

### (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。

### (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「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

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

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

### (一)對被投資公司是否具重大影響之判斷

本公司持有凱銳控股股份有限公司之表決權低於20%，而凱銳控股股份有限公司於民國一一一年五月二十六日經股東會改選董事，本公司已無擔任凱銳控股股份有限公司任一董事席次，故無參與凱銳控股股份有限公司營運政策之權利並對凱銳控股股份有限公司不具重大影響力。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

### (二)存貨及投資性不動產評價

由於存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量及投資性不動產係依據外部不動產估價師出具鑑價報告取得公允價值評估報導日是否存有減損之虞。於評估過程中，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)(九)。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

|           | 111.12.31         | 110.12.31      |
|-----------|-------------------|----------------|
| 週轉金       | \$ 35             | 10             |
| 支票及活期存款   | 118,953           | 75,829         |
| 約當現金-定期存款 | -                 | 434,100        |
|           | <u>\$ 118,988</u> | <u>509,939</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(二十四)。

### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

|                     | 111.12.31           | 110.12.31        |
|---------------------|---------------------|------------------|
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產： |                     |                  |
| 非衍生金融資產：            |                     |                  |
| 國外私募股權基金            | \$ 128,141          | 58,941           |
| 國外不動產信託基金           | 128,469             | 98,529           |
| 國外股票                | 316,450             | 55,508           |
| 國外債券                | <u>296,892</u>      | <u>309,293</u>   |
| 小計                  | <u>869,952</u>      | <u>522,271</u>   |
| 非避險之衍生工具：           |                     |                  |
| 股權連結商品              | \$ 439,794          | 549,365          |
| 債券信用連結組合式商品         | <u>-</u>            | <u>24,328</u>    |
| 小計                  | <u>439,794</u>      | <u>573,693</u>   |
| 合  計                | <u>\$ 1,309,746</u> | <u>1,095,964</u> |



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

|             | 111.12.31  |              | 110.12.31  |               |
|-------------|------------|--------------|------------|---------------|
|             | 名目本金(千元)   | 契約期間         | 名目本金(千元)   | 契約期間          |
| 股權連結商品      | USD 14,000 | 111.3~112.8  | USD 21,000 | 110.6~111.11  |
|             | GBP -      | -            | GBP 330    | 110.2~111.2   |
|             | EUR 335    | 111.12~112.2 | EUR 1,679  | 110.10~111.10 |
| 債券信用連結組合式商品 | USD -      | -            | USD 1,000  | 106.7~111.6   |

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十三)。

### (三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

|                        | 111.12.31  | 110.12.31 |
|------------------------|------------|-----------|
| 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 | \$ 281,977 | -         |

- 1.本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。
- 2.本公司持有凱銳控股股份有限公司之表決權低於20%，凱銳控股股份有限公司於民國一一一年五月二十六經股東會日改選董事，本公司已無擔任凱銳控股股份有限公司任一董事席次，故無參與凱銳控股股份有限公司營運政策之權利並對凱銳控股股份有限公司不具重大影響力。
- 3.本公司民國一一一年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。
- 4.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十五)。

### (四)應收帳款與催收款

|               | 111.12.31 | 110.12.31 |
|---------------|-----------|-----------|
| 應收帳款-按攤銷後成本衡量 | \$ -      | 114       |
| 催收款           | \$ 23,709 | 23,709    |
| 減：備抵損失        | (23,709)  | (23,709)  |
|               | \$ -      | -         |

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)

本公司民國一一〇年十二月三十一日應收帳款之預期信用損失分析如下：

|     | 110.12.31     |                 |                  |
|-----|---------------|-----------------|------------------|
|     | 應收帳款<br>帳面金額  | 加權平均預期<br>信用損失率 | 備抵存續期間<br>預期信用損失 |
| 未逾期 | \$ <u>114</u> | -               | <u>-</u>         |

催收款之預期信用損失分析如下：

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

|          | 110.12.31        |                 |                  |
|----------|------------------|-----------------|------------------|
|          | 催收款<br>帳面金額      | 加權平均預期<br>信用損失率 | 備抵存續期間<br>預期信用損失 |
| 逾期365天以上 | \$ <u>23,709</u> | 100%            | <u>23,709</u>    |

本公司催收款之備抵損失變動如下：

|             | 111年度            | 110年度         |
|-------------|------------------|---------------|
| 期初餘額(即期末餘額) | \$ <u>23,709</u> | <u>23,709</u> |

其餘信用風險請詳附註六(二十四)。

(五)存 貨

|          | 111.12.31           | 110.12.31        |
|----------|---------------------|------------------|
| 待售房地     | \$ 245,877          | 550,793          |
| 在建房地     | 2,923,732           | 1,357,434        |
| 營建用地     | 699,528             | 1,155,912        |
| 預付土地/容積款 | 163,550             | 1,668            |
|          | <u>\$ 4,032,687</u> | <u>3,065,807</u> |

1.待售房地明細如下：

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

| 建案代碼 | 興建模式      | 110.12.31         |               |                |
|------|-----------|-------------------|---------------|----------------|
|      |           | 待售房地              | 待售車位          | 合 計            |
| 1021 | 自地自建      | \$ 284,473        | 20,443        | 304,916        |
| 1022 | 自地自建、合建分屋 | 231,857           | 14,020        | 245,877        |
|      |           | <u>\$ 516,330</u> | <u>34,463</u> | <u>550,793</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 | 111.12.31           |                |                  |
|------|-----------|--------|---------------------|----------------|------------------|
|      |           |        | 在建土地                | 在建房屋           | 合 計              |
| 1071 | 自地自建      | 115    | \$ 1,054,458        | 118,166        | 1,172,624        |
| 1084 | 自地自建      | 111    | 500,474             | 334,237        | 834,711          |
| 1072 | 合建分屋      | 112    | 318,161             | 288,553        | 606,714          |
| 1031 | 自地自建、合建分屋 | 112    | 134,727             | 174,956        | 309,683          |
|      |           |        | <u>\$ 2,007,820</u> | <u>915,912</u> | <u>2,923,732</u> |

| 建案代碼 | 興建模式      | 預計完工年度 | 110.12.31         |                |                  |
|------|-----------|--------|-------------------|----------------|------------------|
|      |           |        | 在建土地              | 在建房屋           | 合 計              |
| 1084 | 自地自建      | 111    | \$ 499,757        | 156,799        | 656,556          |
| 1072 | 合建分屋      | 112    | 318,076           | 147,765        | 465,841          |
| 1031 | 自地自建、合建分屋 | 112    | 134,727           | 100,310        | 235,037          |
|      |           |        | <u>\$ 952,560</u> | <u>404,874</u> | <u>1,357,434</u> |

3.營建用地明細如下：

| 建案代碼  | 111.12.31         | 110.12.31        |
|-------|-------------------|------------------|
| 1111  | \$ 647,127        | -                |
| 1071  | -                 | 1,103,815        |
| 1085  | 22,952            | 22,799           |
| 1086  | 12,849            | 12,698           |
| J3210 | 16,600            | 16,600           |
| 合 計   | <u>\$ 699,528</u> | <u>1,155,912</u> |

4.預付土地/容積款明細如下：

| 建案代碼 | 111.12.31         | 110.12.31    |
|------|-------------------|--------------|
| 1071 | \$ -              | 1,668        |
| 1111 | 163,550           | -            |
| 合 計  | <u>\$ 163,550</u> | <u>1,668</u> |

5.民國一一一年度及一一〇年度認列為銷貨成本之存貨成本分別為304,916千元及898,330千元。民國一一一年度及一一〇年度均無跡象顯示存貨沖減至淨變現價值或存貨沖減至淨變現價值因素改善，故未認列存貨跌價損失或回升利益。

6.建造期間之利息資本化

|         | 111年度       | 110年度       |
|---------|-------------|-------------|
| 利息資本化金額 | \$ 43,912   | 33,414      |
| 利息資本化利率 | 0.77%~2.46% | 0.81%~2.07% |

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

7.截至民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司之存貨已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

### (六)採用權益法之投資

1.本公司於報導日採用權益法之投資如下：

|      | 111.12.31         | 110.12.31        |
|------|-------------------|------------------|
| 子公司  | \$ 932,813        | 953,907          |
| 關聯企業 | -                 | 244,573          |
| 合 計  | <u>\$ 932,813</u> | <u>1,198,480</u> |

### 2.子公司

請參閱民國一一一年度合併財務報告。

### 3.關聯企業

本公司對凱銳控股股份有限公司原採權益法之投資，該公司於民國一一一年五月二十六日股東會進行董事改選，本公司已無擔任凱銳控股股份有限公司董事之席次，故無參與凱銳控股股份有限公司營運政策之權利致使喪失對其之重大影響力。因喪失對其之重大影響力產生之處分利益25,028千元已包含於綜合損益表之「其他利益及損失」項下。該處分利益中包括本公司將與該關聯企業有關而先前認列於可能重分類至損益之其他綜合損益之利益及損失及資本公積重分類為損益之金額。

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

對本公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

| 關聯企業名稱     | 與本公司間關係之性質 | 主要營業場所/公司註冊之國家 | 所有權權益及表決權之比例 |             |
|------------|------------|----------------|--------------|-------------|
|            |            |                | 111.12.31    | 110.12.31   |
| 凱銳控股股份有限公司 | 主要業務為投資控股  | 台灣             | -            | % 19.7579 % |

對本公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下：

(1)凱銳控股股份有限公司之彙總性財務資訊：

|                | 110.12.31           |
|----------------|---------------------|
| 流動資產           | \$ 305,138          |
| 非流動資產          | 1,268,821           |
| 流動負債           | (45,342)            |
| 非流動負債          | (290,770)           |
| 淨資產            | <u>\$ 1,237,847</u> |
| 歸屬於被投資公司業主之淨資產 | <u>\$ 244,573</u>   |



新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
|                        | <b>110年度</b>      |
| 營業收入                   | \$ -              |
| 本期淨利                   | \$ 74,569         |
| 其他綜合損益                 | 39,512            |
| 綜合損益總額                 | <b>\$ 114,081</b> |
| 歸屬於非控制權益之綜合損益總額        | \$ -              |
| 歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額      | \$ -              |
|                        | <b>110年度</b>      |
| 期初本公司對關聯企業淨資產所享份額      | \$ 222,972        |
| 本期取得歸屬於本公司對關聯企業淨資產所享份額 | 21,601            |
| 期末本公司對關聯企業淨資產所享份額      | 244,573           |
| 本公司對關聯企業權益之期末帳面金額      | <b>\$ 244,573</b> |

(七)不動產、廠房及設備

|                | 土 地              | 房屋及<br>建 築   | 辦公<br>設備      | 其他<br>設備      | 租賃<br>改良     | 總 計           |
|----------------|------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| 成本：            |                  |              |               |               |              |               |
| 民國111年1月1日餘額   | \$ 52,715        | 7,467        | 20,892        | 9,824         | 5,460        | 96,358        |
| 增 添            | -                | -            | -             | 513           | -            | 513           |
| 民國111年12月31日餘額 | <b>\$ 52,715</b> | <b>7,467</b> | <b>20,892</b> | <b>10,337</b> | <b>5,460</b> | <b>96,871</b> |
| 民國110年1月1日餘額   | \$ 52,715        | 7,467        | 20,892        | 9,645         | 4,198        | 94,917        |
| 增 添            | -                | -            | -             | 179           | 1,262        | 1,441         |
| 民國110年12月31日餘額 | <b>\$ 52,715</b> | <b>7,467</b> | <b>20,892</b> | <b>9,824</b>  | <b>5,460</b> | <b>96,358</b> |
| 累計折舊及減損：       |                  |              |               |               |              |               |
| 民國111年1月1日餘額   | \$ -             | 2,732        | 20,885        | 9,475         | 4,302        | 37,394        |
| 本年度折舊          | -                | 134          | 7             | 307           | 421          | 869           |
| 民國111年12月31日餘額 | <b>\$ -</b>      | <b>2,866</b> | <b>20,892</b> | <b>9,782</b>  | <b>4,723</b> | <b>38,263</b> |
| 民國110年1月1日餘額   | \$ -             | 2,599        | 20,829        | 8,745         | 4,197        | 36,370        |
| 本年度折舊          | -                | 133          | 56            | 730           | 105          | 1,024         |
| 民國110年12月31日餘額 | <b>\$ -</b>      | <b>2,732</b> | <b>20,885</b> | <b>9,475</b>  | <b>4,302</b> | <b>37,394</b> |
| 帳面價值：          |                  |              |               |               |              |               |
| 民國111年12月31日   | <b>\$ 52,715</b> | <b>4,601</b> | <b>-</b>      | <b>555</b>    | <b>737</b>   | <b>58,608</b> |
| 民國110年12月31日   | <b>\$ 52,715</b> | <b>4,735</b> | <b>7</b>      | <b>349</b>    | <b>1,158</b> | <b>58,964</b> |

截至民國一十一年及一〇年十二月三十一日，本公司之不動產、廠房及設備已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)使用權資產

|                           | 房<br>及<br>建<br>築 | 運輸設備         | 總 計           |
|---------------------------|------------------|--------------|---------------|
| 成本：                       |                  |              |               |
| 民國111年12月31日餘額(即1月1日期初餘額) | \$ <u>14,446</u> | <u>2,804</u> | <u>17,250</u> |
| 民國110年1月1日餘額              | \$ 14,446        | 5,564        | 20,010        |
| 增 添                       | -                | 2,804        | 2,804         |
| 減 少                       | -                | (5,564)      | (5,564)       |
| 民國110年12月31日餘額            | \$ <u>14,446</u> | <u>2,804</u> | <u>17,250</u> |
| 累計折舊：                     |                  |              |               |
| 民國111年1月1日餘額              | \$ 5,297         | 623          | 5,920         |
| 提列折舊                      | <u>2,889</u>     | <u>935</u>   | <u>3,824</u>  |
| 民國111年12月31日餘額            | \$ <u>8,186</u>  | <u>1,558</u> | <u>9,744</u>  |
| 民國110年1月1日餘額              | \$ 2,408         | 4,308        | 6,716         |
| 提列折舊                      | 2,889            | 1,879        | 4,768         |
| 減 少                       | -                | (5,564)      | (5,564)       |
| 民國110年12月31日餘額            | \$ <u>5,297</u>  | <u>623</u>   | <u>5,920</u>  |
| 帳面價值：                     |                  |              |               |
| 民國111年12月31日              | \$ <u>6,260</u>  | <u>1,246</u> | <u>7,506</u>  |
| 民國110年12月31日              | \$ <u>9,149</u>  | <u>2,181</u> | <u>11,330</u> |

(九)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111年1月1日餘額    | \$ 570,217        | 103,308        | 673,525        |
| 因公允價值調整產生之淨(損)益 | (8,172)           | (1,389)        | (9,561)        |
| 民國111年12月31日餘額  | \$ <u>562,045</u> | <u>101,919</u> | <u>663,964</u> |
| 民國110年1月1日餘額    | \$ 579,129        | 93,348         | 672,477        |
| 因公允價值調整產生之淨(損)益 | (8,912)           | 9,960          | 1,048          |
| 民國110年12月31日餘額  | \$ <u>570,217</u> | <u>103,308</u> | <u>673,525</u> |
| 帳面金額：           |                   |                |                |
| 民國111年12月31日餘額  | \$ <u>562,045</u> | <u>101,919</u> | <u>663,964</u> |
| 民國110年12月31日餘額  | \$ <u>570,217</u> | <u>103,308</u> | <u>673,525</u> |

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司投資性不動產後續衡量之公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級期初與期末帳面金額間之調節請詳上開變動明細表，且本期無轉入或轉出公允價值層級第三等級之情形。

本公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

### 1.民國一一年十二月三十一日：

| 標的          | 台北市內湖區瑞光路2號6樓等8戶及地下二層共20個坡面平面式停車位                          | 台北市中山區中山北路三段25之3號                                       | 新北市板橋區縣民大道二段74號24樓                                      | 內湖區新豐街58號13樓                                          | 內湖區文德路88號7樓及文德路68號門牌房屋地下四層                  |
|-------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 重要契約條款      | 1.租金：每月893千元(含稅)<br>2.租期：107/1/17~112/2/28<br>3.押金：1,700千元 | 1.租金：每月63千元(含稅)<br>2.租期：111/11/20~112/5/31<br>3.押金：60千元 | 1.租金：每月105千元(含稅)<br>2.租期：111/5/1~112/4/30<br>3.押金：210千元 | 1.租金：每月90千元(含稅)<br>2.租期：109/8/1~111/9/3<br>3.押金：180千元 | 1.租金：每月155千元(含稅)<br>2.租期：107/7/30~113/06/29 |
| 當地及比較標的租金行情 | 1,334元/坪~1,471元/坪                                          | 4,057元/坪~4,188元/坪                                       | 1,716元/坪~2,011元/坪                                       | 1,147元/坪~1,301元/坪                                     | 1,435元/坪~1,491元/坪                           |
| 比較標的建坪行情    | 410千元/坪~417千元/坪                                            | 2,826千元/坪~2,949千元/坪                                     | 794千元/坪~809千元/坪                                         | 834千元/坪~879千元/坪                                       | 771千元/坪~787千元/坪                             |
| 比較標的停車位行情   | 1,414千元~1,500千元/個                                          | -                                                       | -                                                       | 2,800千元/個<br>~3,050千元/個                               | 1,800千元/個<br>~3,100千元/個                     |
| 目前狀態        | 正常使用                                                       | 正常使用                                                    | 正常使用                                                    | 正常使用                                                  | 正常使用                                        |
| 折現率         | 2.99%                                                      | 1.3%                                                    | 1.67%                                                   | 0.84%                                                 | 1.25%                                       |
| 委外估價公允價值    | \$326,490                                                  | \$112,669                                               | \$77,128                                                | \$77,950                                              | \$79,697                                    |

### 2.民國一一〇年十二月三十一日

| 標的          | 台北市內湖區瑞光路2號6樓等8戶及地下二層共20個坡面平面式停車位                          | 台北市中山區中山北路三段25之3號                                         | 新北市板橋區縣民大道二段74號24樓                                       | 內湖區新豐街58號13樓                                           | 內湖區文德路88號7樓及文德路68號門牌房屋地下四層                  |
|-------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 重要契約條款      | 1.租金：每月893千元(含稅)<br>2.租期：107/1/17~111/8/31<br>3.押金：1,700千元 | 1.租金：每月175千元(含稅)<br>2.租期：108/2/11~111/03/10<br>3.押金：350千元 | 1.租金：每月100千元(含稅)<br>2.租期：109/8/1~110/03/31<br>3.押金：200千元 | 1.租金：每月90千元(含稅)<br>2.租期：109/8/1~111/7/31<br>3.押金：180千元 | 1.租金：每月155千元(含稅)<br>2.租期：107/7/30~113/06/29 |
| 當地及比較標的租金行情 | 1,334元/坪~1,450元/坪                                          | 4,000元/坪~4,082元/坪                                         | 1,853元/坪~1,905元/坪                                        | 1,074元/坪~1,219元/坪                                      | 1,435元/坪~1,491元/坪                           |
| 比較標的建坪行情    | 410千元/坪~417千元/坪                                            | 2,826千元/坪~3,150千元/坪                                       | 794千元/坪~809千元/坪                                          | 834千元/坪~928千元/坪                                        | 720千元/坪~776千元/坪                             |
| 比較標的停車位行情   | 1,414千元~1,500千元/個                                          | -                                                         | -                                                        | 2,500千元~3,000千元/個                                      | 1,500千元~3,100千元/個                           |
| 目前狀態        | 正常使用                                                       | 正常使用                                                      | 正常使用                                                     | 正常使用                                                   | 正常使用                                        |
| 折現率         | 2.99%                                                      | 1.3%                                                      | 1.67%                                                    | 0.84%                                                  | 1.25%                                       |
| 委外估價公允價值    | \$326,136                                                  | \$112,634                                                 | \$77,284                                                 | \$77,737                                               | \$79,734                                    |

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1.45%推估。

閒置租金損失：係依照鄰近地區同類型之不動產閒置情形推算閒置比例為5%~10%。

期末處分價值：未來一年之營運收入扣除一般營運狀況下之費用支出及應負擔仲介費用、土地增值稅後，採直接資本化方式求取。

未來現金流出：係相關稅捐、保險費、管理費及維修費，其未來之變動狀態所使用之變動比率係以目前支出水準並考量未來公告地價之調整及房屋稅條例規定稅率推估。

收益年限：10年。

折現率：依不動產估價技術規則第43條第二項中市場萃取法求得。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司上述投資性不動產估價報告書係均由展茂不動產估價師事務所楊尚泓估價師簽證出具，估價日期分別為民國一一一年及一一〇年十二月三十一日。

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十五)。

截至民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司之投資性不動產已作為借款擔保，請詳附註八。

### (十)其他流動及非流動資產

|               | 111.12.31           | 110.12.31        |
|---------------|---------------------|------------------|
| 受限制銀行存款       | \$ 467,523          | 484,563          |
| 信託專戶銀行存款      | 623,941             | 364,277          |
| 取得合約之增額成本     | 382,335             | 175,792          |
| 合建保證金         | 39,650              | 39,650           |
| 履約保證金         | 64,766              | 63,162           |
| 預付投資款(附註九(三)) | 18,798              | -                |
| 其 他           | 8,537               | 5,525            |
| 合 計           | <u>\$ 1,605,550</u> | <u>1,132,969</u> |
| 其他流動資產        | \$ 734,601          | 500,398          |
| 取得合約之增額成本—流動  | 382,335             | 175,792          |
| 其他非流動資產       | 488,614             | 456,779          |
| 合 計           | <u>\$ 1,605,550</u> | <u>1,132,969</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，民國一一一年度及一一〇年度分別認列0千元及27,158千元之廣告費用，該費用包含於綜合損益表之「銷售費用」項下。

### (十一)短期借款

|         | 111.12.31           | 110.12.31          |
|---------|---------------------|--------------------|
| 擔保銀行借款  | \$ 2,106,054        | 1,426,107          |
| 無擔保銀行借款 | 94,529              | 36,483             |
|         | <u>\$ 2,200,583</u> | <u>1,462,590</u>   |
| 尚未使用額度  | \$ 3,055,501        | 2,279,427          |
| 利率區間    | <u>2.05%~5.36%</u>  | <u>0.99%~1.95%</u> |

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)應付短期票券

| 111.12.31  |         |       |            |
|------------|---------|-------|------------|
|            | 保證或承兌機構 | 利率區間  | 金 額        |
| 應付商業本票     | 中華票券    | 1.00% | \$ 326,900 |
| 減：應付短期票券折價 |         |       | (716)      |
| 合 計        |         |       | \$ 326,184 |
| 尚未使用額度     |         |       | \$ -       |

| 110.12.31  |         |        |            |
|------------|---------|--------|------------|
|            | 保證或承兌機構 | 利率區間   | 金 額        |
| 應付商業本票     | 上海銀行    | 0.38%  | \$ 244,000 |
|            | 兆豐票券    | 1.232% | 40,000     |
|            | 中華票券    | 0.26%  | 355,200    |
| 減：應付短期票券折價 |         |        | (88)       |
| 合 計        |         |        | \$ 639,112 |
| 尚未使用額度     |         |        | \$ 98,600  |

本公司以資產設定應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十三)應付公司債

|           | 111.12.31 |           | 110.12.31 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 擔保普通公司債   | \$        | 1,145,217 | 1,198,610 |
| 減：一年內到期部份 |           | (699,383) | (499,896) |
| 合 計       | \$        | 445,834   | 698,714   |

| 項目      | 國內第一次有擔保<br>普通公司債  | 國內第二次有擔保<br>普通公司債   | 國內第三次有擔保<br>普通公司債                      |
|---------|--------------------|---------------------|----------------------------------------|
| 1.發行總額  | \$500,000千元        | 700,000千元           | 450,000千元                              |
| 2.發行面額  | 1,000千元            | 1,000千元             | 1,000千元                                |
| 3.發行期間  | 106.9.6~111.9.6    | 107.11.30~112.11.30 | 111.9.1~116.9.1                        |
| 4.債券期限  | 5年                 | 5年                  | 5年                                     |
| 5.票面利率  | 1.02%              | 0.95%               | 1.95%                                  |
| 6.還本方式  | 自發行日起屆滿五年<br>到期日還本 | 自發行日起屆滿五年<br>到期日還本  | 自發行日起屆滿三年還本15%<br>滿四年還本15%<br>滿五年還本70% |
| 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                              |

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。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十四)租賃負債

|     | 111.12.31       | 110.12.31    |
|-----|-----------------|--------------|
| 流 動 | \$ <u>3,888</u> | <u>3,822</u> |
| 非流動 | \$ <u>3,815</u> | <u>7,704</u> |

到期分析請詳附註六(二十四)金融工具。

認列於損益之金額如下：

|               | 111年度         | 110年度      |
|---------------|---------------|------------|
| 租賃負債之利息費用     | \$ <u>166</u> | <u>221</u> |
| 短期或低價值租賃資產之費用 | \$ <u>325</u> | <u>926</u> |

認列於現金流量表之金額如下：

|           | 111年度           | 110年度        |
|-----------|-----------------|--------------|
| 租賃之現金流出總額 | \$ <u>4,314</u> | <u>5,880</u> |

#### 1.房屋及建築之租賃

本公司承租房屋及建築作為辦公處所及宿舍，租賃期間為五年，部份租賃包含在租賃期間屆滿時得延長與原合約相同期間或租賃終止之選擇權，該等選擇權僅本公司具有可執行之權利，出租人並無此權利。

#### 2.其他租賃

本公司承租公務車之租賃期間分別為三至五年。另，本公司承租部分辦公設備、軟體及公務車之租賃期間為一至六年，該等租賃為短期或低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

### (十五)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(九)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：

|           | 111.12.31        | 110.12.31     |
|-----------|------------------|---------------|
| 低於一年      | \$ 7,048         | 9,754         |
| 一至二年      | 4,537            | 1,854         |
| 二至三年      | 4,537            | 927           |
| 三至四年      | 4,537            | -             |
| 四至五年      | 5,512            | -             |
| 五年以上      | <u>26,000</u>    | <u>-</u>      |
| 未折現租賃給付總額 | \$ <u>52,171</u> | <u>12,535</u> |



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一一一年度及一一〇年度由投資性不動產產生之租金收入分別為17,591千元及21,328千元。投資性不動產產生租金收入者所發生直接營運費用(列報於「營業成本項下」)分別為1,598千元及1,769千元。

### (十六)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。

本公司民國一一一年度及一一〇年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,252千元及3,123千元，已提撥至勞工保險局。

### (十七)所得稅

#### 1.所得稅費用

本公司所得稅費用(利益)明細如下：

|             | 111年度            | 110年度         |
|-------------|------------------|---------------|
| 當期所得稅費用     | \$ 26,821        | 13,395        |
| 遞延所得稅費用(利益) | 8,858            | (1,108)       |
| 所得稅費用       | <u>\$ 35,679</u> | <u>12,287</u> |

本公司所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

|                   | 111年度             | 110年度          |
|-------------------|-------------------|----------------|
| 稅前淨利              | \$ <u>176,534</u> | <u>492,255</u> |
| 依本公司所在地國內稅率計算之所得稅 | \$ 35,307         | 98,451         |
| 免稅所得              | (15,540)          | (41,808)       |
| 永久性差異             | 2,627             | (410)          |
| 使用未認列遞延所得稅資產之課稅損失 | -                 | (47,930)       |
| 土地增值稅             | 374               | 1,225          |
| 未認列暫時性差異之變動       | (106)             | 2,969          |
| 未分配盈餘加徵稅額         | 12,918            | 3,394          |
| 前期低(高)估           | 99                | (3,604)        |
| 所得稅費用             | <u>\$ 35,679</u>  | <u>12,287</u>  |

#### 2.遞延所得稅資產及負債

##### (1)未認列遞延所得稅資產

|          | 111.12.31   | 110.12.31  |
|----------|-------------|------------|
| 可減除暫時性差異 | <u>\$ -</u> | <u>486</u> |

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2)已認列之遞延所得稅資產及負債

|                 | 備抵呆帳超限          | 未實現金融<br>商品評價損益 | 其 他        | 合 計          |
|-----------------|-----------------|-----------------|------------|--------------|
| <b>遞延所得稅資產：</b> |                 |                 |            |              |
| 民國111年1月1日      | \$ 4,694        | 3,387           | 161        | 8,242        |
| 貸記(借記)損益表       | -               | (3,387)         | 27         | (3,360)      |
| 民國111年12月31日    | <u>\$ 4,694</u> | <u>-</u>        | <u>188</u> | <u>4,882</u> |
| 民國110年1月1日      | \$ 4,694        | 799             | 363        | 5,856        |
| 貸記(借記)損益表       | -               | 2,588           | (202)      | 2,386        |
| 民國110年12月31日    | <u>\$ 4,694</u> | <u>3,387</u>    | <u>161</u> | <u>8,242</u> |

|                 | 投資性不動<br>產公允價值<br>評價調整 | 土地增值稅        | 未實現金融<br>商品評價損益 | 其 他       | 合 計           |
|-----------------|------------------------|--------------|-----------------|-----------|---------------|
| <b>遞延所得稅負債：</b> |                        |              |                 |           |               |
| 民國111年1月1日      | \$ 9,252               | 3,182        | -               | 28        | 12,462        |
| 借記(貸記)損益表       | (224)                  | 350          | 5,400           | (28)      | 5,498         |
| 民國111年12月31日    | <u>\$ 9,028</u>        | <u>3,532</u> | <u>5,400</u>    | <u>-</u>  | <u>17,960</u> |
| 民國110年1月1日      | \$ 7,983               | 3,202        | -               | -         | 11,185        |
| 借記(貸記)損益表       | 1,269                  | (20)         | -               | 28        | 1,277         |
| 民國110年12月31日    | <u>\$ 9,252</u>        | <u>3,182</u> | <u>-</u>        | <u>28</u> | <u>12,462</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一〇九年度。

### (十八)資本及其他權益

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,500,000千元，每股面額10元，實收股本總額分別為2,533,121千元及2,446,356千元，分別為253,312千股及244,635千股，所有已發行股份均已收取。

本公司流通在外股數調節如下：

|            | 單位：千股          |                |
|------------|----------------|----------------|
|            | 普 通 股          |                |
|            | 111年度          | 110年度          |
| 1月1日期初餘額   | 244,635        | 240,059        |
| 限制員工權利新股註銷 | (285)          | (225)          |
| 庫藏股註銷      | (3,270)        | -              |
| 股票股利       | 12,232         | 4,801          |
| 12月31日期末餘額 | <u>253,312</u> | <u>244,635</u> |



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 1. 普通股

本公司於民國一一一年三月八日經董事會決議註銷已買回之庫藏股3,270千股，總金額為32,700千元，並以民國一一一年三月十一日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司分別於民國一一一年三月八日及八月九日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股分別為18千股及267千股，總金額分別為180千元及2,673千元，並分別以民國一一一年三月十一日及九月三日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一一年五月二十四日經股東常會決議，以未分配盈餘122,318千元增資發行新股12,232千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一一年九月三十日為增資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司分別於民國一一〇年二月二十三日及十月十九日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股分別為90千股及135千股，總金額分別為899千元及1,350千元，並分別以民國一一〇年三月十二日及十一月十三日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一〇年八月三十一日經股東常會決議，以未分配盈餘48,012千元增資發行新股4,801千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一〇年十一月十四日為增資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

### 2. 資本公積

|                    | 111.12.31         | 110.12.31      |
|--------------------|-------------------|----------------|
| 逾五年未發放股利           | \$ 157            | 157            |
| 失效認股權              | 204               | 204            |
| 限制員工權利股票           | (5,857)           | (7,943)        |
| 認列對子公司所有權益變動       | 958               | 958            |
| 採權益法認列關聯企業股權淨值之變動數 | -                 | 1,650          |
|                    | <u>\$ (4,538)</u> | <u>(4,974)</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。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 3.保留盈餘

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

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

本公司股利分配政策，須視公司目前及未來之投資環境、資金需求及資本預算等因素，並兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分配案，提報股東會股東股利之發放，除考量上述情形並經董事會提請股東會通過不予分派外，應至少提撥當年度可分配盈餘3%分派之，其中現金股利發放總額不低於擬發放當年度股東股利總額之5%。

#### (1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

#### (2)特別盈餘公積

本公司帳列投資性不動產後續衡量選擇採公允價值模式，依金管會民國一〇三年三月十八日金管證發字第1030006415號令規定，就首次選擇採公允價值模式衡量之公允價值淨增加數提列相同數額之特別盈餘公積，且本公司每年分派可分配盈餘時，應依下列順序提列特別盈餘公積：

A.就當年度因後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積公允價值淨增加金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派，嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數有減少或處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉分派盈餘。

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。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司分別於民國一一一年五月二十四日及一一〇年八月三十一日經股東常會決議就民國一一〇年度及一〇九年度投資性不動產採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數分別提列特別盈餘公積1,048千元及891千元。

### (3) 盈餘分配

本公司分別於民國一一一年五月二十四日及民國一一〇年八月三十一日經股東常會決議通過民國一一〇年度及一〇九年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

|              | 110年度   |                   | 109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           | \$ 0.20 | 48,927            | 0.10   | 24,006        |
| 股票           | 0.50    | 122,318           | 0.20   | 48,012        |
| 合計           |         | <u>\$ 171,245</u> |        | <u>72,018</u> |

### 4. 庫藏股

本公司依證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用及股東權益，自證券交易市場買回本公司股份增減變動如下：

|          | 111年度    |             | 110年度        |               |
|----------|----------|-------------|--------------|---------------|
|          | 千股       | 金額          | 千股           | 金額            |
| 1月1日餘額   | 3,270    | \$ 39,910   | -            | -             |
| 本期買回     | -        | -           | 3,270        | 39,910        |
| 本期註銷     | (3,270)  | (39,910)    | -            | -             |
| 12月31日餘額 | <u>-</u> | <u>\$ -</u> | <u>3,270</u> | <u>39,910</u> |

依上段所述證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額，不得逾公司保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。以民國一一〇年九月三十日為計算基準，本公司可買回本公司股數最高上限為23,997千股，收買股份金額最高上限為1,151,584千元，本公司截至該日止尚無買回本公司股份之情事。

本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前，不得享有股東權利。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.其他權益(稅後淨額)

|                                                    | 國外營運機構<br>財務報表換算<br>之兌換差額 | 透過其他綜<br>合損益按公<br>允價值衡量<br>之權益工具<br>未實現損益 | 其他權益<br>—員工未<br>賺得酬勞 | 合 計      |
|----------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|----------------------|----------|
| 民國111年1月1日餘額                                       | \$ (1,714)                | 9,106                                     | (4,261)              | 3,131    |
| 採用權益法之關聯企業之換<br>算差額之份額                             | 2,509                     | -                                         | -                    | 2,509    |
| 採用權益法之關聯企業之透<br>過其他綜合損益按公允價<br>值衡量金融資產未實現損<br>益之份額 | -                         | (5,155)                                   | -                    | (5,155)  |
| 透過其他綜合損益按公允價<br>值衡量之權益工具未實現<br>損益之份額               | -                         | 22,166                                    | -                    | 22,166   |
| 股份基礎給付交易                                           | -                         | -                                         | 4,556                | 4,556    |
| 處分採用權益法之投資                                         | (795)                     | (3,951)                                   | (622)                | (5,368)  |
| 民國111年12月31日餘額                                     | \$ -                      | 22,166                                    | (327)                | 21,839   |
| 民國110年1月1日餘額                                       | \$ -                      | -                                         | (14,443)             | (14,443) |
| 採用權益法之關聯企業之換<br>算差額之份額                             | (2,016)                   | -                                         | -                    | (2,016)  |
| 採用權益法之關聯企業之透<br>過其他綜合損益按公允價<br>值衡量金融資產未實現損<br>益之份額 | -                         | 11,022                                    | -                    | 11,022   |
| 採用權益法之關聯企業之股<br>份基礎給付交易                            | -                         | -                                         | 724                  | 724      |
| 股份基礎給付交易                                           | -                         | -                                         | 9,561                | 9,561    |
| 採用權益法之關聯企業處分<br>透過其他綜合損益按公允<br>價值衡量之權益工具           | -                         | (505)                                     | -                    | (505)    |
| 採用權益法之關聯企業之權<br>益變動                                | 91                        | -                                         | -                    | 91       |
| 處分採用權益法之投資                                         | 211                       | (1,411)                                   | (103)                | (1,303)  |
| 民國110年12月31日餘額                                     | \$ (1,714)                | 9,106                                     | (4,261)              | 3,131    |

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十九)股份基礎給付

本公司於民國一〇八年五月二十九日經股東常會決議無償發行限制員工權利新股3,600千股，授與對象以本公司及控制或從屬公司符合特定條件之全職正式員工為限(本公司全體員工發行3,310千股及控制或從屬公司員工290千股)，並業已向金融監督管理委員會證券期貨局申報生效，後復於民國一〇九年一月十五日經董事會決議全數發行，普通股3,600千股，另訂定民國一〇九年一月十六日為增資基準日，給與日每股平均公允價值為新台幣6.98元。既得條件如下：

#### 1.本公司全體員工

- (1)自限制員工權利新股發行日起屆滿二年仍在本公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近二年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。
- (2)自限制員工權利新股發行日起屆滿三年仍在本公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。
- (3)自限制員工權利新股發行日起屆滿四年仍在本公司任職者既得20%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得20%股份。

#### 2.本公司控制或從屬公司員工

- (1)自限制員工權利新股發行日起屆滿二年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得30%股份。
- (2)自限制員工權利新股發行日起屆滿三年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得30%股份。
- (3)自限制員工權利新股發行日起屆滿四年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得40%股份。

員工獲配該新股後於未達既得條件前須全數交付本公司指定之機構信託保管，除繼承外，不得出售、質押、轉讓、贈與或作其他方式之處分；交付信託保管期間，該股份之股東會表決權由信託保管機構依相關法令規定執行之。獲配員工於取得新股後若有未符合既得條件者，其股份由本公司全數無償收回並予以註銷。

#### (1)本公司限制員工權利新股相關資訊如下：

|              | 111年度        | 110年度        |
|--------------|--------------|--------------|
| 1月1日流通在外數量   | 2,627        | 2,852        |
| 本期喪失         | (285)        | (225)        |
| 本期既得         | (667)        | -            |
| 12月31日流通在外數量 | <u>1,675</u> | <u>2,627</u> |

#### (2)員工費用：

|                 | 111年度           | 110年度        |
|-----------------|-----------------|--------------|
| 因限制員工權利新股所產生之費用 | \$ <u>2,357</u> | <u>5,502</u> |



新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)每股盈餘

基本每股盈餘(元)

|                   | 111年度             | 110年度          |
|-------------------|-------------------|----------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利 | \$ <u>140,855</u> | <u>479,968</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股) | <u>251,577</u>    | <u>253,910</u> |
|                   | \$ <u>0.56</u>    | <u>1.89</u>    |

稀釋每股盈餘(元)

|                             | 111年度             | 110年度          |
|-----------------------------|-------------------|----------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人淨利<br>(基本暨稀釋) | \$ <u>140,855</u> | <u>479,968</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股)           | 251,577           | 253,910        |
| 具稀釋作用之潛在普通股之影響              |                   |                |
| 員工股票酬勞                      | 756               | 1,832          |
| 未既得之限制員工權利新股                | 1,651             | 2,222          |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股)(稀釋)       | <u>253,984</u>    | <u>257,964</u> |
|                             | \$ <u>0.55</u>    | <u>1.86</u>    |

(二十一)客戶合約之收入

1.收入之細分

|           | 111年度            |                  |                  |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
|           | 不動產<br>事業部       | 建 設<br>開發部       | 合 計              |
| 主要地區市場：   |                  |                  |                  |
| 台 灣       | \$ <u>17,591</u> | <u>425,262</u>   | <u>442,853</u>   |
| 主要產品/服務線： |                  |                  |                  |
| 租賃        | \$ 17,591        | -                | 17,591           |
| 不動產買賣     | -                | 425,262          | 425,262          |
| 合 計       | \$ <u>17,591</u> | <u>425,262</u>   | <u>442,853</u>   |
|           | 110年度            |                  |                  |
|           | 不動產<br>事業部       | 建 設<br>開發部       | 合 計              |
| 主要地區市場：   |                  |                  |                  |
| 台 灣       | \$ <u>21,328</u> | <u>1,422,009</u> | <u>1,443,337</u> |
| 主要產品/服務線： |                  |                  |                  |
| 租 賃       | \$ 21,328        | -                | 21,328           |
| 不動產買賣     | -                | 1,422,009        | 1,422,009        |
| 合 計       | \$ <u>21,328</u> | <u>1,422,009</u> | <u>1,443,337</u> |

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2.合約餘額

|            | 111.12.31    | 110.12.31 | 110.1.1 |
|------------|--------------|-----------|---------|
| 應收帳款       | \$ -         | 114       | -       |
| 合約負債－租賃服務  | \$ 1,717     | 750       | 714     |
| 合約負債－不動產銷售 | 1,204,288    | 533,070   | 689,489 |
| 合 計        | \$ 1,206,005 | 533,820   | 690,203 |

民國一一一年及一一〇年一月一日合約負債期初餘額於民國一一一年度及一一〇年度認列為收入之金額分別為26,673千元及522,688千元。

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)。

### (二十二)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥1%~5%為員工酬勞及不高於1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。董事酬勞依董事會訂定之相關辦法決定，其給付之對象包括兼任經理人之董事。前項所稱之獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工及董事酬勞前之利益。前項員工酬勞發給股票或現金之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會訂定之。

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工酬勞估列金額分別為4,550千元及23,317千元，董事酬勞估列金額分別為910千元及2,591千元，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，並列報為民國一一一年度及一一〇年度之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

前述民國一一一年度員工及董事酬勞估計金額尚未經董事會決議分派，若嗣後董事會決議分派金額與估計數有差異時，則將差異數認列為次年度損益；董事會決議分派之民國一一〇年度員工及董事酬勞金額與本公司民國一一〇年度個體財務報告估列金額並無差異。

### (二十三)營業外收入及支出

#### 1.利息收入

|                      | 111年度     | 110年度  |
|----------------------|-----------|--------|
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產利息收入 | \$ 44,089 | 62,562 |
| 銀行存款利息               | 2,998     | 1,074  |
| 其他                   | 15        | 117    |
|                      | \$ 47,102 | 63,753 |

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2.其他收入

|        | <u>111年度</u>           | <u>110年度</u>         |
|--------|------------------------|----------------------|
| 管理服務收入 | \$ -                   | 57,695               |
| 股利收入   | 5,284                  | 216                  |
| 違約金收入  | 189                    | 33,589               |
| 其他     | <u>339</u>             | <u>1,838</u>         |
|        | <u><u>\$ 5,812</u></u> | <u><u>93,338</u></u> |

### 3.其他利益及損失

|                         | <u>111年度</u>             | <u>110年度</u>           |
|-------------------------|--------------------------|------------------------|
| 處分投資利益                  | \$ 25,028                | 42                     |
| 外幣兌換利益                  | 2,405                    | 4,894                  |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益(損失) | 111,013                  | (16,998)               |
| 投資性不動產公允價值調整(損失)利益      | (9,561)                  | 1,048                  |
| 其 他                     | <u>(51)</u>              | <u>(349)</u>           |
|                         | <u><u>\$ 128,834</u></u> | <u><u>(11,363)</u></u> |

### 4.財務成本

|             | <u>111年度</u>             | <u>110年度</u>          |
|-------------|--------------------------|-----------------------|
| 金融機構借款      | \$ (2,326)               | (4,211)               |
| 除役及租賃負債利息攤銷 | (179)                    | (234)                 |
| 國內公司債利息攤銷   | (3,459)                  | (816)                 |
| 其 他         | <u>(24)</u>              | <u>(132)</u>          |
|             | <u><u>\$ (5,988)</u></u> | <u><u>(5,393)</u></u> |

## (二十四)金融工具

### 1.信用風險

#### (1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

#### (2)信用風險集中情況

本公司並無對任何單一交易對方或任何一組具相似特性之交易對方有重大之暴險，故信用風險並無顯著集中之虞。

#### (3)應收款項及債務證券之信用風險

應收帳款及催收款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款(含關係人)、定期存單及存出保證金。



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司持有之其他應收款(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<br>現金流量             | 12個月<br>以 內             | 1-2年                  | 2-5年                    | 超過5年                  |
|-------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>111年12月31日</b> |                            |                         |                         |                       |                         |                       |
| 擔保銀行借款            | \$ 2,106,054               | 3,091,979               | 1,595,395               | 791,493               | 601,671                 | 103,420               |
| 無擔保銀行借款           | 94,529                     | 94,699                  | 94,699                  | -                     | -                       | -                     |
| 應付短期票據            | 326,184                    | 326,900                 | 326,900                 | -                     | -                       | -                     |
| 租賃負債(含一年內<br>到期)  | 7,703                      | 7,842                   | 3,988                   | 3,349                 | 505                     | -                     |
| 無附息負債             | 262,991                    | 262,991                 | 262,991                 | -                     | -                       | -                     |
| 普通公司債(含一年<br>內到期) | <u>1,145,217</u>           | <u>1,193,089</u>        | <u>714,871</u>          | <u>8,775</u>          | <u>469,443</u>          | <u>-</u>              |
|                   | <b><u>\$ 3,942,678</u></b> | <b><u>4,977,500</u></b> | <b><u>2,998,844</u></b> | <b><u>803,617</u></b> | <b><u>1,071,619</u></b> | <b><u>103,420</u></b> |
| <b>110年12月31日</b> |                            |                         |                         |                       |                         |                       |
| 擔保銀行借款            | \$ 1,426,107               | 1,481,828               | 747,640                 | 274,178               | 338,256                 | 121,754               |
| 無擔保銀行借款           | 36,483                     | 36,595                  | 36,595                  | -                     | -                       | -                     |
| 應付短期票據            | 639,112                    | 639,200                 | 639,200                 | -                     | -                       | -                     |
| 租賃負債(含一年內<br>到期)  | 11,526                     | 11,831                  | 3,989                   | 3,989                 | 3,853                   | -                     |
| 無附息負債             | 164,483                    | 164,483                 | 164,483                 | -                     | -                       | -                     |
| 普通公司債(含一年<br>內到期) | <u>1,198,610</u>           | <u>1,216,200</u>        | <u>503,465</u>          | <u>712,735</u>        | <u>-</u>                | <u>-</u>              |
|                   | <b><u>\$ 3,476,321</u></b> | <b><u>3,550,137</u></b> | <b><u>2,095,372</u></b> | <b><u>990,902</u></b> | <b><u>342,109</u></b>   | <b><u>121,754</u></b> |

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 3. 匯率風險

#### (1) 匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

|              |   |    |       | 111.12.31 |        |       | 110.12.31 |        |    |
|--------------|---|----|-------|-----------|--------|-------|-----------|--------|----|
|              |   |    |       | 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 | \$ | 394   | 30.71     | 12,100 | 478   | 27.68     | 13,231 |    |
| 歐            | 元 |    | 62    | 32.72     | 2,029  | 30    | 31.32     | 940    |    |
| <u>金融負債</u>  |   |    |       |           |        |       |           |        |    |
| <u>貨幣性項目</u> |   |    |       |           |        |       |           |        |    |
| 美            | 金 |    | 698   | 30.71     | 21,436 | -     | -         | -      |    |
| 歐            | 元 |    | 2,234 | 32.72     | 73,096 | 1,165 | 31.3200   | 36,488 |    |

#### (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現金及約當現金與其他應收款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日當新台幣相對美金及歐元升值或貶值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一一年度及一一〇年度之稅前淨利將分別增加或減少804千元及223千元。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，民國一一一年度及一一〇年度外幣兌換利益及損失(含已實現及未實現)分別為2,405千元及4,894千元。

### 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，本公司民國一一一年度及一一〇年度之稅前淨利將增加或減少17,541千元及10,361千元，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 | 111年度          |          | 110年度          |          |
|---------|----------------|----------|----------------|----------|
|         | 其他綜合損<br>益稅後金額 | 稅後損益     | 其他綜合損<br>益稅後金額 | 稅後損益     |
| 上漲10%   | \$ 28,198      | 45,845   | -              | 17,038   |
| 下跌10%   | \$ (28,198)    | (45,845) | -              | (17,038) |

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：

|                      | 111.12.31    |      |           |         |           |
|----------------------|--------------|------|-----------|---------|-----------|
|                      | 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                 | \$ 316,450   | -    | 316,450   | -       | 316,450   |
| 國外債券                 | 296,892      | -    | 296,892   | -       | 296,892   |
| 國外私募股權基金             | 128,141      | -    | 128,141   | -       | 128,141   |
| 國外不動產信託基金            | 128,469      | -    | 128,469   | -       | 128,469   |
| 股權連結商品               | 439,794      | -    | 439,794   | -       | 439,794   |
| 小 計                  | 1,309,746    | -    | 1,309,746 | -       | 1,309,746 |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 |              |      |           |         |           |
| 國內非公開發行公司股票          | 281,977      | -    | -         | 281,977 | 281,977   |
| 小 計                  | 281,977      | -    | -         | 281,977 | 281,977   |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產        |              |      |           |         |           |
| 現金及約當現金              | 118,988      | -    | -         | -       | -         |
| 其他應收款(含關係人)          | 6,710        | -    | -         | -       | -         |
| 其他金融資產               | 1,578,215    | -    | -         | -       | -         |
| 小 計                  | 1,703,913    | -    | -         | -       | -         |
| 合 計                  | \$ 3,295,636 | -    | 1,309,746 | 281,977 | 1,591,723 |

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

|               |                     | 111.12.31 |                  |          |                  |
|---------------|---------------------|-----------|------------------|----------|------------------|
|               |                     | 公允價值      |                  |          |                  |
|               | 帳面金額                | 第一級       | 第二級              | 第三級      | 合 計              |
| 按攤銷後成本衡量之金融負債 |                     |           |                  |          |                  |
| 銀行借款          | \$ 2,200,583        | -         | -                | -        | -                |
| 應付短期票券        | 326,184             | -         | -                | -        | -                |
| 應付票據及帳款       | 189,909             | -         | -                | -        | -                |
| 其他應付款(含關係人)   | 73,082              | -         | -                | -        | -                |
| 租賃負債(含一年內到期)  | 7,703               | -         | -                | -        | -                |
| 應付公司債(含一年內到期) | 1,145,217           | -         | -                | -        | -                |
| 合 計           | <u>\$ 3,942,678</u> | <u>-</u>  | <u>-</u>         | <u>-</u> | <u>-</u>         |
|               |                     | 110.12.31 |                  |          |                  |
|               |                     | 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          | \$ 55,508           | -         | 55,508           | -        | 55,508           |
| 國外債券          | 309,293             | -         | 309,293          | -        | 309,293          |
| 國外私募股權基金      | 58,941              | -         | 58,941           | -        | 58,941           |
| 國外不動產信託基金     | 98,529              | -         | 98,529           | -        | 98,529           |
| 股權連結商品        | 549,365             | -         | 549,365          | -        | 549,365          |
| 債券信用連結組合式商品   | 24,328              | -         | 24,328           | -        | 24,328           |
| 小 計           | <u>1,095,964</u>    | <u>-</u>  | <u>1,095,964</u> | <u>-</u> | <u>1,095,964</u> |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產 |                     |           |                  |          |                  |
| 現金及約當現金       | 509,939             | -         | -                | -        | -                |
| 應收帳款          | 114                 | -         | -                | -        | -                |
| 其他應收款(含關係人)   | 5,555               | -         | -                | -        | -                |
| 其他金融資產        | 1,127,444           | -         | -                | -        | -                |
| 小 計           | <u>1,643,052</u>    | <u>-</u>  | <u>-</u>         | <u>-</u> | <u>-</u>         |
| 合 計           | <u>\$ 2,739,016</u> | <u>-</u>  | <u>1,095,964</u> | <u>-</u> | <u>1,095,964</u> |
| 按攤銷後成本衡量之金融負債 |                     |           |                  |          |                  |
| 金融機構借款        | \$ 1,462,590        | -         | -                | -        | -                |
| 應付短期票券        | 639,112             | -         | -                | -        | -                |
| 應付票據及帳款       | 82,101              | -         | -                | -        | -                |
| 其他應付款(含關係人)   | 82,382              | -         | -                | -        | -                |
| 租賃負債(含一年內到期)  | 11,526              | -         | -                | -        | -                |
| 應付公司債(含一年內到期) | 1,198,610           | -         | -                | -        | -                |
| 合 計           | <u>\$ 3,476,321</u> | <u>-</u>  | <u>-</u>         | <u>-</u> | <u>-</u>         |

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

#### (2.1)按攤銷後成本衡量之金融負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

### (3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

#### (3.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 國內外上市（櫃）公司股票，係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

#### (3.2)衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型或其他評價方法。

### (4)民國一一一年度及一一〇年度金融資產及負債之公允價值層級並無任何移轉之情事。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (5) 第三等級之變動明細表

|                       | 透過損益按公<br>允價值衡量<br>無公開報價<br>之權益工具 |
|-----------------------|-----------------------------------|
| 民國111年1月1日            | \$ -                              |
| 重分類                   | 259,811                           |
| 總利益－認列於其他綜合損益         | 22,166                            |
| 民國111年12月31日          | <u>\$ 281,977</u>                 |
| 民國110年1月1日(即12月31日餘額) | <u>\$ -</u>                       |

上述總利益，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益」。其中與民國一一一年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

|                                                 | 111年度            |
|-------------------------------------------------|------------------|
| 總利益－認列於其他綜合損益（列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益」） | <u>\$ 22,166</u> |

### (6) 重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

本公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－權益工具投資。

本公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

| 項目                               | 評價技術 | 重大不可<br>觀察輸入值                                                              | 重大不可觀察<br>輸入值與公允<br>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  | <ul style="list-style-type: none"> <li>淨資產價值</li> <li>缺乏市場流通性折價</li> </ul> | 缺乏流通性折價愈高，公允價值估計數愈低      |



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

本公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期其他綜合損益之影響如下：

|                          |       |            | 公允價值變動反應於<br>其他綜合損益 |         |
|--------------------------|-------|------------|---------------------|---------|
|                          | 輸入值   | 向上或下<br>變動 | 有利變動                | 不利變動    |
| 民國111年12月31日             |       |            |                     |         |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量<br>之金融資產 |       |            |                     |         |
| 國內非公開發行公司股票              | 流通性折價 | 1%         | \$ 2,820            | (2,820) |

本公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

### (二十五)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。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款及證券投資。

#### (1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟管理階層亦考量本公司客戶基礎之統計資料，包括客戶所屬產業及國家之違約風險，因這些因素可能會影響信用風險。

本公司已建立授信政策，針對每一客戶個別分析其信用評等，根據信用評等結果決定其交易及付款條件。交易額度依個別客戶建立，未符合本公司信用評等之客戶僅得以預付貨款或質押擔保品方式與本公司進行交易。

在監控客戶之信用風險時，係依據客戶之信用特性予以分組，包括是否為個人或法人個體；是否為經銷商、零售商或最終客戶；地區別、產業別、帳齡、到期日及先前已存在之財務困難。

本公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款與投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

#### (2)投 資

銀行存款、固定收益投資證券及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

#### (3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一一年及一一〇年十二月三十一日，均無提供任何背書保證予子公司或其他第三方。

### 4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司使用作業基礎成本制以估計其產品及服務之成本，以協助本公司監控現金流量需求及最適之投資現金報酬。一般而言，本公司確保有足夠之現金以支應六十天之預期營運支出需求，包括金融義務之履行，但排除極端情況下無法合理預期的潛在影響，如：自然災害。另外，本公司於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日未使用之借款額度共計3,055,501千元及2,378,027千元。

### 5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

本公司為管理市場風險，從事衍生工具交易，並因此產生金融負債。所有交易之執行均遵循管理當局之指引。

#### (1)匯率風險

本公司暴露於非以各該集團企業之功能性貨幣計價之銀行存款及金融商品交易所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主。該等交易主要之計價貨幣有美元及歐元。

借款利息係以借款本金幣別計價。一般而言，借款幣別係與本公司營運產生之現金流量之幣別相同，主要係新台幣。

#### (2)利率風險

本公司持有浮動利率之負債因而產生現金流量利率暴險。本公司浮動利率之金融負債明細於本附註流動性風險管理中說明。

#### (3)權益工具價格風險

本公司因權益證券投資而產生權益價格暴險。該權益投資非持有供交易而係屬策略性投資。本公司並未積極交易該等投資，本公司管理人員藉由持有不同風險投資組合以管理風險。

### (二十六)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：

|       | 111年度        | 110年度     |
|-------|--------------|-----------|
| 稅後淨利  | \$ 140,855   | 479,968   |
| 資本總額  | \$ 8,947,289 | 7,287,046 |
| 資本報酬率 | 1.57 %       | 6.59 %    |

截至民國一一一年十二月三十一日，本公司資本管理之方式並未改變。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (二十七)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(八)。

2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

|               | 111.1.1             | 現金流量           | 非現金之變動   |           |              | 111.12.31        |
|---------------|---------------------|----------------|----------|-----------|--------------|------------------|
|               |                     |                | 增加       | 匯率變動      | 其他           |                  |
| 短期借款          | \$ 1,462,590        | 737,907        | -        | 86        | -            | 2,200,583        |
| 應付短期票券        | 639,112             | (321,625)      | -        | -         | 8,697        | 326,184          |
| 應付公司債(含一年內到期) | 1,198,610           | (54,485)       | -        | -         | 1,092        | 1,145,217        |
| 存入保證金         | 2,730               | 78             | -        | -         | -            | 2,808            |
| 租賃負債(含一年內到期)  | 11,526              | (3,823)        | -        | -         | -            | 7,703            |
| 來自籌資活動之負債總額   | <u>\$ 3,314,568</u> | <u>358,052</u> | <u>-</u> | <u>86</u> | <u>9,789</u> | <u>3,682,495</u> |

|              | 110.1.1             | 現金流量             | 非現金之變動       |              |               | 110.12.31        |
|--------------|---------------------|------------------|--------------|--------------|---------------|------------------|
|              |                     |                  | 增加           | 匯率變動         | 其他            |                  |
| 短期借款         | \$ 1,440,985        | 21,745           | -            | (140)        | -             | 1,462,590        |
| 應付短期票券       | 761,756             | (132,649)        | -            | -            | 10,005        | 639,112          |
| 存入保證金        | 3,246               | (516)            | -            | -            | -             | 2,730            |
| 租賃負債(含一年內到期) | 13,455              | (4,733)          | 2,804        | -            | -             | 11,526           |
| 來自籌資活動之負債總額  | <u>\$ 2,219,442</u> | <u>(116,153)</u> | <u>2,804</u> | <u>(140)</u> | <u>10,005</u> | <u>2,115,958</u> |

## 七、關係人交易

### (一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司之子公司及其他本公司有交易之關係人如下：

| 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<br>(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    |
| 凱銳光電股份有限公司                   | 本公司之其他關係人  |
| 凱銳汽車股份有限公司                   | 本公司之其他關係人  |
| 凱益能源股份有限公司                   | 本公司之其他關係人  |
| 博燦小客車租賃股份有限公司                | 本公司之其他關係人  |
| 盛捷開發股份有限公司                   | 本公司之其他關係人  |
| 盛凱開發股份有限公司                   | 本公司之其他關係人  |
| 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  |
| 鮑○○                          | 本公司之主要管理人員 |

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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<br>(表列合約負債流動項下) |           |
|----------|------------|-------|-----------------------|-----------|
|          | 111年度      | 110年度 | 111.12.31             | 110.12.31 |
| 其他關係人—高美 | \$ 425,262 | -     | -                     | 18,926    |

上述關係人交易係參考市場行情或依照合約約定條件收款，並於不動產所有權移轉過戶且交付房地產時認列收入。

2.租賃

|       | 營業收入   |       | 管理費用  |       |
|-------|--------|-------|-------|-------|
|       | 111年度  | 110年度 | 111年度 | 110年度 |
| 子公司   | \$ 341 | 1,106 | -     | -     |
| 其他關係人 | 180    | 180   | -     | 2     |
|       | \$ 521 | 1,286 | -     | 2     |

向上述關係人租賃之價格係參考當地一般租金水準並依租賃契約規定按月支付租金。

3.勞務收受

|         | 未實現銷貨利益   |        |
|---------|-----------|--------|
|         | 111年度     | 110年度  |
| 子公司—京捷  | \$ 77,333 | 34,286 |
| 子公司—新合達 | -         | -      |
|         | \$ 77,333 | 34,286 |

|           | 銷貨成本     |       | 銷售費用  |       | 管理費用  |       | 其他應付款—關係人 |           |
|-----------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|-----------|
|           | 111年度    | 110年度 | 111年度 | 110年度 | 111年度 | 110年度 | 111.12.31 | 110.12.31 |
| 子公司—新美齊公寓 | \$ 1,598 | 1,769 | 23    | 2,828 | -     | 705   | 156       | 143       |

4.財產交易

(1)取得金融資產

| 關係人類別  | 帳列項目     | 111年度        |      |           |
|--------|----------|--------------|------|-----------|
|        |          | 交易股數<br>(千股) | 交易標的 | 取得價款      |
| 子公司—齊功 | 採用權益法之投資 | 1,200        | 齊功股權 | \$ 12,000 |

(2)取得無形資產

本公司向關係人購買電腦軟體之金額如下：

|         | 111年度    | 110年度 |
|---------|----------|-------|
| 子公司—新合達 | \$ 1,143 | -     |

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 5.其他

|           | 其他應收款－關係人    |           | 預收款<br>(表列合約負債-流動項下) |           | 其他收入      |           |
|-----------|--------------|-----------|----------------------|-----------|-----------|-----------|
|           | 111.12.31    | 110.12.31 | 111.12.31            | 110.12.31 | 111年度     | 110年度     |
| 子公司－新美齊公寓 | \$ 21        | 30        | -                    | -         | 26        | 41        |
| 子公司－齊功    | -            | -         | 20                   | -         | -         | -         |
| 子公司－京捷    | -            | -         | 23                   | -         | -         | -         |
|           | <u>\$ 21</u> | <u>30</u> | <u>43</u>            | <u>-</u>  | <u>26</u> | <u>41</u> |

### (三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

|        | 111年度            | 110年度         |
|--------|------------------|---------------|
| 短期員工福利 | \$ 30,652        | 25,267        |
| 退職後福利  | 216              | 162           |
| 股份基礎給付 | 730              | 1,790         |
| 合計     | <u>\$ 31,598</u> | <u>27,219</u> |

有關股份基礎給付之說明請詳附註六(十九)。

### 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      | 111.12.31           | 110.12.31        |
|-----------|-------------|---------------------|------------------|
| 存貨        | 銀行借款、商業本票融資 | \$ 2,352,314        | 2,187,865        |
| 不動產、廠房及設備 | 銀行借款、商業本票融資 | 57,315              | 57,450           |
| 投資性不動產    | 銀行借款、應付公司債  | 663,964             | 673,525          |
| 其他流動資產    | 價金信託、建案支出專款 | 623,941             | 394,354          |
| 其他非流動資產   | 應付公司債       | 467,523             | 454,486          |
|           |             | <u>\$ 4,165,057</u> | <u>3,767,680</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

|                    | 111.12.31           | 110.12.31        |
|--------------------|---------------------|------------------|
| 取得存貨               | \$ 1,778,453        | 987,457          |
| 因銀行融資合約開立保證本票      | 4,368,251           | 4,716,338        |
| 向票券承兌機構借款額度開立本票    | 371,900             | 950,000          |
| 因建案履約合建或保固義務開立保證本票 | 32,826              | 30,832           |
|                    | <u>\$ 6,551,430</u> | <u>6,684,627</u> |

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)預收房地合約總價收取情形如下：

|            | 111.12.31    | 110.12.31 |
|------------|--------------|-----------|
| 已簽訂之銷售合約價款 | \$ 7,415,000 | 3,607,020 |
| 已收取金額      | \$ 1,204,288 | 533,070   |

(三)本公司於民國一一一年十一月八日經董事會決議通過，由本公司向東南亞育樂股份有限公司創辦人之繼承人購買所持99.81%股權，收購股權價金為878,250千元，截至民國一一一年十二月三十一日已支付股權價金18,798千元，尚未支付價金為859,452千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

| 功 能 別<br>性 質 別 | 111年度       |             |        | 110年度       |             |        |
|----------------|-------------|-------------|--------|-------------|-------------|--------|
|                | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計    | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計    |
| 員工福利費用         |             |             |        |             |             |        |
| 薪資費用           | 13,795      | 51,447      | 65,242 | 14,008      | 50,724      | 64,732 |
| 勞健保費用          | 1,574       | 5,043       | 6,617  | 2,299       | 4,728       | 7,027  |
| 退休金費用          | 851         | 2,401       | 3,252  | 863         | 2,260       | 3,123  |
| 董事酬金           | -           | 2,479       | 2,479  | -           | 4,160       | 4,160  |
| 其他員工福利費用       | 2,784       | 33,339      | 36,123 | 2,815       | 39,748      | 42,563 |
| 折舊費用           | 164         | 4,529       | 4,693  | 133         | 5,659       | 5,792  |
| 攤銷費用           | 182         | 2,276       | 2,458  | 46          | 2,421       | 2,467  |

本公司員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

|              | 111年度    | 110年度  |
|--------------|----------|--------|
| 員工人數         | 66       | 67     |
| 未兼任員工之董事人數   | 6        | 6      |
| 平均員工福利費用     | \$ 1,854 | 1,925  |
| 平均員工薪資費用     | \$ 1,087 | 1,061  |
| 平均員工薪資費用調整情形 | 2.45 %   | 0.86 % |
| 監察人酬金        | \$ -     | -      |

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

民國一一年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：無。
- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/千股/千單位

| 持有之公司 | 有價證券種類及名稱                              | 與有價證券發行人之關係 | 帳列科目                     | 期 末    |                |          |         | 備註 |
|-------|----------------------------------------|-------------|--------------------------|--------|----------------|----------|---------|----|
|       |                                        |             |                          | 股 數    | 帳面金額           | 持股比例     | 公允價值    |    |
| 本公司   | 股票-HSBA.L                              | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | 242    | 46,287         | -        | 46,287  | 無  |
| 本公司   | 股票-DBK.DE                              | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | 497    | 172,333        | -        | 172,333 | 無  |
| 本公司   | 股票-China Life Insurance                | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | 800    | 44,019         | -        | 44,019  | 無  |
| 本公司   | 股票-CSGN                                | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | 156    | 14,285         | -        | 14,285  | 無  |
| 本公司   | 股票-China Tower                         | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | 4,486  | 15,464         | -        | 15,464  | 無  |
| 本公司   | 股票-AT&T                                | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | 43     | 24,062         | -        | 24,062  | 無  |
|       |                                        |             |                          |        | <b>316,450</b> |          |         |    |
| 本公司   | 債券-ING GROEP NV                        | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 43,310         | -        | 43,310  | 無  |
| 本公司   | 債券-Contingent Notes Barclays           | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 32,533         | -        | 32,533  | 無  |
| 本公司   | 債券-HSBC HOLDING BOND                   | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 29,846         | -        | 29,846  | 無  |
| 本公司   | 債券-DEUTSCHE BANK ANL.                  | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 48,792         | -        | 48,792  | 無  |
| 本公司   | 債券-Contigent Convertible Note Barclays | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 32,981         | -        | 32,981  | 無  |
| 本公司   | 債券-東亞銀行債券                              | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 48,437         | -        | 48,437  | 無  |
| 本公司   | 債券-Note Standard Chartered             | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 32,261         | -        | 32,261  | 無  |
| 本公司   | 債券-DEUTSCHE BANK BOND                  | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 28,732         | -        | 28,732  | 無  |
|       |                                        |             |                          |        | <b>296,892</b> |          |         |    |
| 本公司   | 私募基金-Blackstone                        | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 128,141        | -        | 128,141 | 無  |
| 本公司   | 不動產信託基金-Blackstone                     | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 65,351         | -        | 65,351  | 無  |
| 本公司   | 科技基金-Owl Rock                          | -           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動      | -      | 63,118         | -        | 63,118  | 無  |
| 本公司   | 凱銳控股股份有限公司                             | -           | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 | 19,758 | 281,977        | 19.7579% | 281,977 | 無  |

- 4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

| 取得不動產之公司 | 財產名稱     | 事實發生日     | 交易金額      | 價款支付情形    | 交易對象            | 關係   | 交易對象為關係人者，其前次移轉資料 |         |      |    | 價格決定之參考依據 | 取得目的及使用情况 | 其他約定事項 |
|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|------|-------------------|---------|------|----|-----------|-----------|--------|
|          |          |           |           |           |                 |      | 所有人               | 與發行人之關係 | 移轉日期 | 金額 |           |           |        |
| 本公司      | 三重集美段土地  | 107.11.28 | 939,000   | 939,000   | 蔡君等九人           | 非關係人 | -                 | -       | -    | -  | 鑑價報告      | 興建開發      | 無      |
| 本公司      | 南港經貿段土地  | 108.05.08 | 401,110   | 401,110   | 周君等八人           | 非關係人 | -                 | -       | -    | -  | 鑑價報告      | 興建開發      | 無      |
| 京捷       | 板橋區新興段房地 | 108.08.12 | 3,794,494 | 3,749,591 | 奈典科技開發股份有限公司等八人 | 非關係人 | -                 | -       | -    | -  | 鑑價報告      | 興建開發      | 無      |
| 本公司      | 台中仁平段房地  | 111.06.24 | 608,000   | 608,000   | 陳君等兩人           | 非關係人 | -                 | -       | -    | -  | 鑑價報告      | 興建開發      | 無      |

### 6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

| 處分不動產之公司 | 財產名稱     | 事實發生日(註)             | 原取得日期    | 帳面價值      | 交易金額(註) | 價款收取情形  | 處分損益      | 交易對象     | 關係  | 處分目的   | 價格決定之參考依據 | 其他約定事項 |
|----------|----------|----------------------|----------|-----------|---------|---------|-----------|----------|-----|--------|-----------|--------|
| 本公司      | 信義區房地及車位 | 109.3.11<br>111.3.30 | 106.8.10 | 出售存貨，故不適用 | 432,000 | 432,000 | 出售存貨，故不適用 | 高美投資有限公司 | 關係人 | 營運拓展業務 | 鑑價報告      | 無      |

註：本公司於民國一一一年三月三十日經董事會決議增加處分三座車位予該關係人，故該交易總金額由420,000千元增加為432,000千元。

### 7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

| 進(銷)貨之公司 | 交易對象名稱   | 關係    | 交易情形  |         |            |        | 交易條件與一般交易不同之情形及原因 |      | 應收(付)票據、帳款 |                 | 備註 |
|----------|----------|-------|-------|---------|------------|--------|-------------------|------|------------|-----------------|----|
|          |          |       | 進(銷)貨 | 金額      | 佔總進(銷)貨之比率 | 授信期間   | 單價                | 授信期間 | 餘額         | 佔總應收(付)票據、帳款之比率 |    |
| 本公司      | 高美投資有限公司 | 其他關係人 | (銷貨)  | 425,262 | 96.00 %    | 依照合約收款 | -                 | -    | -          | -               |    |

### 8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

### 9.從事衍生工具交易：請詳附註六(二)。

### (二)轉投資事業相關資訊：

民國一一一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 %  | 850,401 | 533       | 320       | 子公司 |
| 本公司    | 新美齊公寓   | 台灣   | 公寓大廈管理         | 159,000 | 159,000 | 15,900 | 99.375 % | 67,248  | 11,824    | 11,749    | 子公司 |
| 本公司    | 新合達     | 台灣   | 資訊技術服務         | 6,000   | 6,000   | 600    | 42.857 % | 3,207   | (5,191)   | (2,225)   | 子公司 |
| 本公司    | 凱銳控股    | 台灣   | 投資控股           | 註1      | 222,972 | 註1     | 註1       | 註1      | 8,095     | 1,600     | 註1  |
| 本公司    | 齊功      | 台灣   | 不動產買賣租賃、都市更新整建 | 12,000  | -       | 1,200  | 60.00 %  | 11,956  | (73)      | (44)      | 子公司 |

註1：該等被投資公司與本公司之關係原為關聯企業，自民國一一一年五月二十六日起本公司對其喪失重大影響力非屬關聯企業，故不予揭露相關資訊。

### (三)大陸投資資訊：無。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (四)主要股東資訊：

單位：股

| 主要股東名稱     | 股份 | 持有股數       | 持股比例    |
|------------|----|------------|---------|
| 高美投資有限公司   |    | 50,058,063 | 19.76 % |
| 高輔投資股份有限公司 |    | 18,445,735 | 7.28 %  |
| 陞譽股份有限公司   |    | 17,684,245 | 6.98 %  |

註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

### 十四、部門資訊

請詳民國一一一年度合併財務報告。



新美齊股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目   | 摘 要        | 金 額               |
|-------|------------|-------------------|
| 週 轉 金 | 事務週轉金      | \$ 35             |
| 銀行存款  | 支票存款       | 3,817             |
|       | 活期存款       | 101,486           |
|       | 外幣活期存款(註1) | 13,650            |
|       | 小 計        | 118,953           |
|       |            | <u>\$ 118,988</u> |

註1：

|     | 原幣金額(元)      | 兌換率   |
|-----|--------------|-------|
| USD | 243,168.46   | 30.71 |
| HKD | 1,570,006.97 | 3.94  |
| EUR | 0.04         | 32.72 |

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  
民國一一年十二月三十一日

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<br>成 本 | 公允價值   |                         |
|-----------|------------------------------------------------|-------|-----------|-----------|------------|--------|-------------------------|
|           |                                                |       |           |           |            | 單 價    | 總 額                     |
| 國外股票      | DBK.DE                                         | 497   | \$ -      | EUR 4,557 | 141,759    | 10.588 | 172,333                 |
| "         | HSBA.L                                         | 242   | -         | GBP 1,022 | 39,278     | 5.157  | 46,287                  |
| "         | China Life Insurance                           | 800   | -         | HKD 9,658 | 35,668     | 13.400 | 44,019                  |
| "         | AT&T                                           | 43    | -         | USD 780   | 25,099     | 18.410 | 24,062                  |
| "         | Cihna Tower                                    | 4,486 | -         | HKD 3,913 | 14,372     | 0.840  | 15,464                  |
| "         | CSGN                                           | 156   | -         | USD 961   | 28,044     | 2.987  | 14,285                  |
| 國外債券      | ING GROEP NV 6.75%                             | -     | USD 1,500 | USD 1,504 | 47,375     | 94.020 | 43,310                  |
| "         | HSBC HOLDINGS BOND 6.375%                      | -     | USD 1,000 | USD 1,017 | 30,578     | 97.185 | 29,846                  |
| "         | Notes Standard Chartered Plc 6%                | -     | USD 1,100 | USD 1,078 | 32,338     | 95.500 | 32,261                  |
| "         | DEUTSCHE BANK BOND 7.5%                        | -     | USD 1,000 | USD 997   | 29,032     | 93.560 | 28,732                  |
| "         | Deutsche Bank ANL.21/UNBEFR. 4.625%            | -     | EUR 2,000 | EUR 2,002 | 65,174     | 74.560 | 48,792                  |
| "         | Contingent Notes Barclays Plc 8%               | -     | USD 1,090 | USD 1,012 | 32,289     | 97.190 | 32,533                  |
| "         | Contingent Convertible Note Barclays Plc 7.75% | -     | USD 1,100 | USD 1,034 | 32,949     | 97.630 | 32,981                  |
| "         | 東亞銀行債券 5.875%                                  | -     | USD 1,730 | USD 1,345 | 42,878     | 91.170 | 48,437                  |
| 衍生性金融商品   | ACCUMULATOR-DBKGn.DE                           | -     | EUR 335   | EUR 335   | 10,663     | -      | (603)                   |
| "         | UBS 12M ELN(DBKGn.DE/HSBA.L)                   | -     | USD 1,000 | USD 1,000 | 28,025     | -      | 34,847                  |
| "         | BARC VMRAN(DBK DE) 12M ELN                     | -     | USD 2,000 | USD 2,000 | 57,240     | -      | 63,127                  |
| "         | GS VMRAN(DBK DE/FB OQ) 12M ELN                 | -     | USD 1,000 | USD 1,000 | 28,620     | -      | 28,487                  |
| "         | HSBC 12M VMRAN(DBK GY / T UN)ELN               | -     | USD 1,000 | USD 1,000 | 28,625     | -      | 30,790                  |
| "         | HSBC 12M VMRAN(DBK GY / 2628 HK)ELN            | -     | USD 1,000 | USD 1,000 | 28,625     | -      | 30,734                  |
| "         | HSBC 12M VMRAN(DBK DE / C.N)ELN                | -     | USD 1,000 | USD 1,000 | 29,235     | -      | 29,844                  |
| "         | UBS 12M VMRAN(DBK DE / C.N)ELN                 | -     | USD 2,000 | USD 2,000 | 58,470     | -      | 62,087                  |
| "         | CITI ELN(DBK & 2628.HK )                       | -     | USD 1,000 | USD 1,000 | 29,740     | -      | 31,263                  |
| "         | CITI ELN(DBK & 2628.HK )                       | -     | USD 1,000 | USD 1,000 | 29,735     | -      | 34,441                  |
| "         | CITI 12M ELN(DBK & 2628.HK )                   | -     | USD 1,000 | USD 1,000 | 29,975     | -      | 33,934                  |
| "         | CITI 12M ELN(DBK / 2628.HK)ELN                 | -     | USD 2,000 | USD 2,000 | 59,950     | -      | 60,843                  |
| 國外私募股權基金  | BLACKSTONE PRIVATE CREDIT FUND                 | -     | -         | USD 4,060 | 113,422    | -      | 128,141                 |
| 國外不動產信託基金 | BLACKSTONE REALESTATE INCOME TRUST             | -     | -         | USD 2,000 | 55,470     | -      | 65,351                  |
| 國外科技基金    | Owl Rock Technology Fund                       | -     | -         | USD 2,020 | 59,215     | -      | 63,118                  |
|           |                                                |       |           |           |            | \$     | <u><u>1,309,746</u></u> |

新美齊股份有限公司

存貨明細表

民國一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目   | 金 額                 |                  | 備 註   |
|-------|---------------------|------------------|-------|
|       | 成 本                 | 淨變現價值            |       |
| 待售房地  | \$ 245,877          | 432,711          | 淨變現價值 |
| 在建房地  | 2,923,732           | 4,656,749        | 淨變現價值 |
| 營建用地  | 699,528             | 699,661          | 淨變現價值 |
| 預付土地款 | 163,550             | 163,550          | 淨變現價值 |
|       | <u>\$ 4,032,687</u> | <u>5,952,671</u> |       |

新美齊股份有限公司  
採用權益法之投資變動明細表  
民國一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目   | 期 初 金 額    |           |                     | 本期增加  |               | 本期減少 |                  | 採權益法認列<br>之損益份額 | 透過其他綜合<br>損益按公允<br>價值衡量 | 累積換算<br>調 整 數 | 其他(註)           | 期 末 金 額    |          |                | 提供擔保或<br>質押情形 |
|-------|------------|-----------|---------------------|-------|---------------|------|------------------|-----------------|-------------------------|---------------|-----------------|------------|----------|----------------|---------------|
|       | 股 數        | 持股比例      | 金 額                 | 股 數   | 金 額           | 股 數  | 金 額              |                 | 變動數未實現                  |               |                 | 股 數        | 持股比例     | 金 額            |               |
| 新合達   | 600,000    | 42.857 %  | \$ 5,432            | -     | -             | -    | -                | (2,225)         | -                       | -             | -               | 600,000    | 42.857 % | 3,207          | 無             |
| 新美齊公寓 | 15,900,000 | 99.375 %  | 55,347              | -     | -             | -    | -                | 11,749          | -                       | -             | 152             | 15,900,000 | 99.375 % | 67,248         | 〃             |
| 京捷    | 93,000,000 | 60.00 %   | 893,128             | -     | -             | -    | -                | 320             | -                       | -             | (43,047)        | 93,000,000 | 60.000 % | 850,401        | 〃             |
| 凱銳控股  | 19,757,920 | 19.7579 % | 244,573             | -     | -             | -    | (243,775)        | 1,600           | (5,155)                 | 2,509         | 248             | 19,757,920 | 19.758 % | -              | 〃             |
| 齊功    | -          | - %       | -                   | 1,200 | 12,000        | -    | -                | (44)            | -                       | -             | -               | 1,200      | 60.000 % | 11,956         |               |
| 合 計   |            |           | <u>\$ 1,198,480</u> |       | <u>12,000</u> |      | <u>(243,775)</u> | <u>11,400</u>   | <u>(5,155)</u>          | <u>2,509</u>  | <u>(42,647)</u> |            |          | <u>932,812</u> |               |

(註)係未實現銷貨利益(43,047)千元、其他權益員工未賺得酬勞152千元及認列對關係企業所有權權益變動數248千元。

新美齊股份有限公司

短期借款明細表

民國一一年十二月三十一日

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 |
|-----------|----------|---------------------|---------------------|-------------|-------|
| 台新銀行-建北分行 | 擔保借款     | 50,670              | 111.10.20-112.01.19 | 2.14%       | 詳附註八  |
| 台新銀行-建北分行 | 擔保借款     | 128,000             | 111.12.15-112.01.19 | 2.25%       | "     |
| 台新銀行-建北分行 | 擔保借款     | 32,000              | 111.12.28-112.01.19 | 2.37%       | "     |
| 台新銀行-建北分行 | 擔保借款     | 446,500             | 111.12.23-112.03.23 | 2.58%       | "     |
| 合作金庫-中山   | 擔保借款     | 170,641             | 107.01.17-122.01.17 | 2.05%       | "     |
| 合作金庫-館前   | 擔保借款     | 65,043              | 109.04.28-112.06.30 | 2.25%       | "     |
| 合作金庫-館前   | 擔保借款     | 85,000              | 109.09.27-112.06.30 | 2.45%       | "     |
| 永豐銀行-蘭雅   | 擔保借款     | 840,000             | 109.04.28-114.04.28 | 2.25%~2.29% | "     |
| 永豐銀行-台中   | 擔保借款     | 243,200             | 111.08.31-115.08.31 | 2.43%       | "     |
| 上海商銀-北中和  | 擔保借款     | 45,000              | 111.08.19-112.01.25 | 2.24%       | "     |
| UBS-香港分行  | 信用借款(註1) | 73,098              | 111.12.27-112.01.24 | 2.88%       | 無     |
| UBS-香港分行  | 信用借款(註1) | 21,431              | 111.12.13-112.01.10 | 5.36%       | 無     |
| 合計        |          | <u>\$ 2,200,583</u> |                     |             |       |

註1:

| 原幣金額(元)          | 兌換率   |
|------------------|-------|
| USD 697,832.45   | 30.71 |
| EUR 2,234,059.14 | 32.72 |

新美齊股份有限公司

合約負債－流動明細表

民國一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 建案代碼  | 摘要      | 金 額                 | 建案代碼 | 信託銀行    |
|-------|---------|---------------------|------|---------|
| 預收房地款 | 不動產買賣價金 | \$ 131,407          | 1031 | 合作金庫－館前 |
|       |         | 363,122             | 1071 | 永豐銀行－蘭雅 |
|       |         | 386,667             | 1072 | 台新銀行－建北 |
|       |         | 323,092             | 1084 | 台新銀行－建北 |
| 預收租金款 | 不動產租賃   | 1,717               |      |         |
| 合計    |         | <u>\$ 1,206,005</u> |      |         |

新美齊股份有限公司

應付票據及帳款明細表

民國一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目  | 摘 要            | 金 額               |
|------|----------------|-------------------|
| 應付票據 | 新聯昌廣告          | \$ 7,012          |
|      | 聯碩行銷           | 4,109             |
|      | 永豐銀行           | 3,549             |
|      | 其他(未達本科目餘額5%者) | 315               |
| 應付帳款 | 信創營造           | 65,095            |
|      | 豐興營造           | 16,302            |
|      | 聯碩行銷           | 15,091            |
|      | 張○○            | 13,207            |
|      | 信緯機電           | 11,018            |
|      | 翊豐營造           | 10,392            |
|      | 其他(未達本科目餘額5%者) | 43,819            |
|      |                | <u>\$ 189,909</u> |

新美齊股份有限公司

其他應付款明細表

民國一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目            | 金 額              |
|----------------|------------------|
| 本期所得稅負債        | \$ 38,424        |
| 應付董事及員工酬勞      | 5,460            |
| 應付薪資及獎金        | 15,146           |
| 應付利息           | 4,370            |
| 其他(未達本科目餘額5%者) | 9,526            |
|                | <u>\$ 72,926</u> |



新美齊股份有限公司

營業成本明細表

民國一十一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       | \$ 134,967        |
| 房屋成本       | 169,949           |
| 租賃成本       | <u>2,749</u>      |
| 營業成本       | <u>\$ 307,665</u> |

新美齊股份有限公司

營業費用明細表

民國一十一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           | \$ 3,134        | 48,313         | 51,447         |
| 佣金支出           | 356             | -              | 356            |
| 獎金             | 637             | 31,320         | 31,957         |
| 稅 捐            | 985             | -              | 985            |
| 保險費            | 406             | -              | 406            |
| 手續費            | -               | 16,797         | 16,797         |
| 雜 費            | -               | 10,881         | 10,881         |
| 其他(未達本科目餘額5%者) | 916             | 32,069         | 32,985         |
| 合 計            | <u>\$ 6,434</u> | <u>139,380</u> | <u>145,814</u> |

# 社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1121344 號

會員姓名：  
(1) 郭欣頤  
(2) 寇惠植

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

事務所統一編號： 04016004

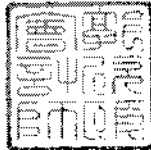
事務所電話： (02)81016666

委託人統一編號： 22006274

會員書字號：  
(1) 北市會證字第 3786 號  
(2) 北市會證字第 1989 號

印鑑證明書用途： 辦理 新美齊股份有限公司

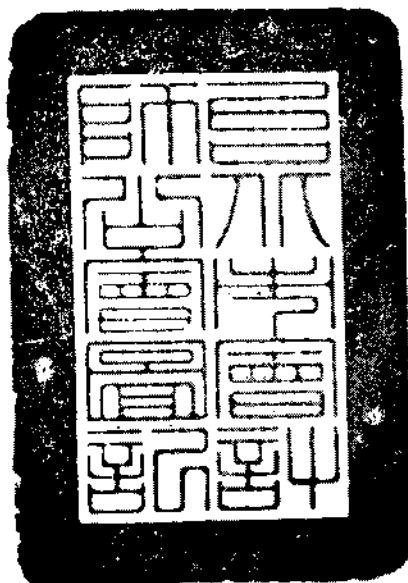
111 年 01 月 01 日 至  
111 年度 (自民國 111 年 12 月 31 日 ) 財務報表之查核簽證。

|            |     |             |                                                                                       |
|------------|-----|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 簽名式<br>(一) | 郭欣頤 | 存會印鑑<br>(一) |   |
| 簽名式<br>(二) | 寇惠植 | 存會印鑑<br>(二) |  |

理事長：



核對人：



附件九

112 年度個體財務報告暨會計師查核報告

股票代碼：2442

新美齊股份有限公司  
個體財務報告暨會計師查核報告  
民國一一二年度及一一一年度

公司地址：台北市陽光街300號7樓  
電話：(02)5582-8168

## 目 錄

| 項 目                      | 頁 次   |
|--------------------------|-------|
| 一、封 面                    | 1     |
| 二、目 錄                    | 2     |
| 三、會計師查核報告書               | 3     |
| 四、資產負債表                  | 4     |
| 五、綜合損益表                  | 5     |
| 六、權益變動表                  | 6     |
| 七、現金流量表                  | 7     |
| 八、個體財務報告附註               |       |
| (一)公司沿革                  | 8     |
| (二)通過財務報告之日期及程序          | 8     |
| (三)新發布及修訂準則及解釋之適用        | 8～9   |
| (四)重大會計政策之彙總說明           | 9～22  |
| (五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 22    |
| (六)重要會計項目之說明             | 22～51 |
| (七)關係人交易                 | 51～53 |
| (八)質押之資產                 | 54    |
| (九)重大或有負債及未認列之合約承諾       | 54    |
| (十)重大之災害損失               | 54    |
| (十一)重大之期後事項              | 54    |
| (十二)其 他                  | 55    |
| (十三)附註揭露事項               |       |
| 1.重大交易事項相關資訊             | 55～57 |
| 2.轉投資事業相關資訊              | 57    |
| 3.大陸投資資訊                 | 57    |
| 4.主要股東資訊                 | 58    |
| (十四)部門資訊                 | 58    |
| 九、重要會計項目明細表              | 59～68 |



安侯建業聯合會計師事務所  
KPMG

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

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

## 會計師查核報告

新美齊股份有限公司董事會 公鑒：

### 查核意見

新美齊股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達新美齊股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

### 查核意見之基礎

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

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對新美齊股份有限公司民國一一二年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

#### 存貨及投資性不動產評價

有關存貨及投資性不動產之會計政策、會計估計及假設不確定性及相關揭露資訊請分別詳個體財務報告附註四(七)(十)、五(二)及六(五)(十)。

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

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

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

#### **管理階層與治理單位對個體財務報告之責任**

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估新美齊股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算新美齊股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

新美齊股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

#### **會計師查核個體財務報告之責任**

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

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

- 1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對新美齊股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使新美齊股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致新美齊股份有限公司不再具有繼續經營之能力。



- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成新美齊股份有限公司之查核意見。

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

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

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

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

寇惠柏  
李慈慧



證券主管機關：台財證六字第0930106739號

核准簽證文號：台財證六字第0930104860號

民國 一 一 三 年 二 月 二 十 七 日

## 新美齊股份有限公司

## 資產負債表

民國一十二年及一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 資 產     |                                  | 112.12.31 |           | 111.12.31 |           | 負 債 及 權 益 |               | 112.12.31                       |    | 111.12.31 |     |           |     |
|---------|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|---------------------------------|----|-----------|-----|-----------|-----|
|         |                                  | 金 額       | %         | 金 額       | %         |           |               | 金 額                             | %  | 金 額       | %   |           |     |
| 流動資產：   |                                  |           |           |           |           | 流動負債：     |               |                                 |    |           |     |           |     |
| 1100    | 現金及約當現金(附註六(一))                  | \$        | 826,988   | 8         | 118,988   | 1         | 2100          | 短期借款(附註六(十二)及八)                 | \$ | 2,546,827 | 26  | 2,200,583 | 24  |
| 1110    | 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))      |           | 1,368,201 | 14        | 1,309,746 | 15        | 2110          | 應付短期票券(附註六(十三)及八)               |    | -         | -   | 326,184   | 4   |
| 1170    | 應收帳款(附註六(四)及(二十二))               |           | 58,732    | 1         | -         | -         | 2130          | 合約負債－流動(附註六(二十二)及七)             |    | 955,081   | 10  | 1,206,005 | 13  |
| 1200    | 其他應收款                            |           | 19,996    | -         | 6,689     | -         | 2170          | 應付票據及帳款                         |    | 501,072   | 5   | 189,909   | 2   |
| 1210    | 其他應收款－關係人(附註七)                   |           | 39,021    | -         | 21        | -         | 2200          | 其他應付款                           |    | 356,834   | 3   | 72,926    | 1   |
| 130X    | 存貨(附註六(五)及八)                     |           | 3,489,950 | 35        | 4,032,687 | 45        | 2220          | 其他應付款－關係人(附註七)                  |    | 280       | -   | 156       | -   |
| 1410    | 預付款項                             |           | 35,286    | -         | 40,024    | -         | 2280          | 租賃負債－流動(附註六(十五)及(二十八))          |    | 4,555     | -   | 3,888     | -   |
| 1470    | 其他流動資產(附註六(十一)及八)                |           | 278,658   | 3         | 734,601   | 8         | 2321          | 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十四)及八) |    | -         | -   | 699,383   | 8   |
| 1480    | 取得合約之增額成本－流動(附註六(十一))            |           | 297,923   | 3         | 382,335   | 4         | 2399          | 其他流動負債                          |    | 60,464    | 1   | 28,308    | -   |
| 流動資產合計  |                                  |           | 6,414,755 | 64        | 6,625,091 | 73        | 流動負債合計        |                                 |    | 4,425,113 | 45  | 4,727,342 | 52  |
| 非流動資產：  |                                  |           |           |           |           | 非流動負債：    |               |                                 |    |           |     |           |     |
| 1517    | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三)) |           | 340,283   | 3         | 281,977   | 3         | 2530          | 應付公司債(附註六(十四)及八)                |    | 1,144,157 | 11  | 445,834   | 5   |
| 1550    | 採用權益法之長期投資(附註六(六)及七)             |           | 2,000,615 | 21        | 932,812   | 10        | 2550          | 負債準備－非流動                        |    | 784       | -   | 771       | -   |
| 1600    | 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)              |           | 57,978    | 1         | 58,608    | 1         | 2570          | 遞延所得稅負債(附註六(十八))                |    | 26,445    | -   | 17,960    | -   |
| 1755    | 使用權資產(附註六(九))                    |           | 7,050     | -         | 7,506     | -         | 2580          | 租賃負債－非流動(附註六(十五)及(二十八))         |    | 2,641     | -   | 3,815     | -   |
| 1760    | 投資性不動產(附註六(十)及八)                 |           | 520,631   | 5         | 663,964   | 7         | 2645          | 存入保證金(附註六(二十八))                 |    | 1,845     | -   | 2,808     | -   |
| 1780    | 無形資產(附註七)                        |           | 2,070     | -         | 2,823     | -         | 非流動負債合計       |                                 |    | 1,175,872 | 11  | 471,188   | 5   |
| 1840    | 遞延所得稅資產(附註六(十八))                 |           | 5,039     | -         | 4,882     | -         | 負債總計          |                                 |    | 5,600,985 | 56  | 5,198,530 | 57  |
| 1900    | 其他非流動資產(附註六(四)、(十一)及八)           |           | 590,748   | 6         | 488,614   | 6         | 權 益(附註六(十九))： |                                 |    |           |     |           |     |
| 非流動資產合計 |                                  |           | 3,524,414 | 36        | 2,441,186 | 27        | 3110          | 普通股股本                           |    | 2,562,888 | 26  | 2,533,121 | 28  |
|         |                                  |           |           |           |           |           | 3200          | 資本公積                            |    | (2,282)   | -   | (4,538)   | -   |
|         |                                  |           |           |           |           |           | 3300          | 保留盈餘                            |    | 1,697,881 | 17  | 1,317,325 | 15  |
|         |                                  |           |           |           |           |           | 3400          | 其他權益                            |    | 79,697    | 1   | 21,839    | -   |
|         |                                  |           |           |           |           |           | 權益總計          |                                 |    | 4,338,184 | 44  | 3,867,747 | 43  |
| 資產總計    |                                  | \$        | 9,939,169 | 100       | 9,066,277 | 100       | 負債及權益總計       |                                 | \$ | 9,939,169 | 100 | 9,066,277 | 100 |

董事長：林傳捷



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：紀榮村



~4~

會計主管：李光世



新美齊股份有限公司

綜合損益表

民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|      |                                               | 112年度        |      | 111年度     |      |
|------|-----------------------------------------------|--------------|------|-----------|------|
|      |                                               | 金額           | %    | 金額        | %    |
| 4000 | 營業收入(附註六(十六)、(二十二)及七)                         | \$ 2,369,803 | 100  | 442,853   | 100  |
| 5000 | 營業成本(附註六(五)、(十五)、(十六)及七)                      | (1,723,802)  | (73) | (307,665) | (69) |
|      | 營業毛利                                          | 646,001      | 27   | 135,188   | 31   |
|      | 營業費用(附註六(八)、(九)、(十一)、(十五)、(十七)、(二十)、(二十三)及七)： |              |      |           |      |
| 6100 | 推銷費用                                          | (149,786)    | (6)  | (6,434)   | (1)  |
| 6200 | 管理費用                                          | (162,788)    | (7)  | (139,380) | (32) |
|      | 營業費用合計                                        | (312,574)    | (13) | (145,814) | (33) |
|      | 營業(淨損)淨利                                      | 333,427      | 14   | (10,626)  | (2)  |
|      | 營業外收入及支出(附註(二十四)及七)：                          |              |      |           |      |
| 7100 | 利息收入                                          | 71,209       | 3    | 47,102    | 11   |
| 7010 | 其他收入                                          | 76,853       | 3    | 5,812     | 1    |
| 7020 | 其他利益及損失                                       | 52,169       | 2    | 128,834   | 29   |
| 7050 | 財務成本                                          | (18,369)     | (1)  | (5,988)   | (1)  |
| 7070 | 採用權益法認列之關聯企業損益之份額                             | 30,782       | 1    | 11,400    | 2    |
|      | 營業外收入及支出合計                                    | 212,644      | 8    | 187,160   | 42   |
| 7900 | 稅前淨利                                          | 546,071      | 22   | 176,534   | 40   |
| 7950 | 所得稅費用(附註六(十八))                                | (120,416)    | 5    | (35,679)  | 8    |
| 8200 | 本期淨利                                          | 425,655      | 17   | 140,855   | 32   |
| 8300 | 其他綜合損益(附註六(十八)及(十九))：                         |              |      |           |      |
| 8310 | 不重分類至損益之項目                                    |              |      |           |      |
| 8316 | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益                 | 57,306       | 2    | 22,166    | 5    |
| 8330 | 採用權益法認列之關聯企業之其他綜合損益之份額                        | -            | -    | (5,155)   | (1)  |
| 8349 | 與不重分類之項目相關之所得稅                                | -            | -    | -         | -    |
|      | 不重分類至損益之項目合計                                  | 57,306       | 2    | 17,011    | 4    |
|      | 後續可能重分類至損益之項目                                 |              |      |           |      |
| 8370 | 採用權益法認列之關聯企業之其他綜合損益之份額                        | -            | -    | 2,509     | -    |
| 8399 | 與可能重分類之項目相關之所得稅                               | -            | -    | -         | -    |
|      | 後續可能重分類至損益之項目合計                               | -            | -    | 2,509     | -    |
| 8300 | 本期其他綜合損益                                      | 57,306       | 2    | 19,520    | 4    |
| 8500 | 本期綜合損益總額                                      | \$ 482,961   | 19   | 160,375   | 36   |
|      | 每股盈餘(元)(附註六(二十一))                             |              |      |           |      |
| 9750 | 基本每股盈餘                                        | \$ 1.67      |      | 0.56      |      |
| 9850 | 稀釋每股盈餘                                        | \$ 1.66      |      | 0.55      |      |

董事長：林傳捷



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：紀榮村



會計主管：李光世



## 新美齊股份有限公司

## 權益變動表

民國一二年及一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林傳捷

經理人：紀榮村

會計主管：李光世

## 新美齊股份有限公司

## 現金流量表

民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                        | 112年度      | 111年度       |
|------------------------|------------|-------------|
| 營業活動之現金流量：             |            |             |
| 本期稅前淨利                 | \$ 546,071 | 176,534     |
| 調整項目：                  |            |             |
| 收益費損項目                 |            |             |
| 折舊費用                   | 5,053      | 4,693       |
| 攤銷費用                   | 2,072      | 2,458       |
| 透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益 | (36,082)   | (111,013)   |
| 利息費用                   | 18,369     | 5,988       |
| 利息收入                   | (71,209)   | (47,102)    |
| 股利收入                   | (8,712)    | (5,284)     |
| 股份基礎給付酬勞成本             | 70         | 2,357       |
| 採用權益法認列之子公司利益之份額       | (30,782)   | (11,400)    |
| 處分投資性不動產損失             | 1,762      | -           |
| 處分採用權益法之投資利益           | -          | (25,028)    |
| 未實現銷貨利益                | 9,377      | 43,047      |
| 未實現外幣兌換損失              | 921        | 137         |
| 廉價購買利益                 | (2,976)    | -           |
| 投資性不動產公允價值調整損失         | 1,073      | 9,561       |
| 收益費損項目合計               | (111,064)  | (131,586)   |
| 與營業活動相關之資產／負債變動數：      |            |             |
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產     | (377,214)  | (271,299)   |
| 應收帳款                   | (58,732)   | 114         |
| 其他應收款(含關係人)            | (53,144)   | 34          |
| 存貨                     | 610,745    | (922,968)   |
| 預付款項                   | 4,738      | (8,066)     |
| 其他流動資產                 | (23,761)   | (2,617)     |
| 其他金融資產                 | 479,704    | (261,663)   |
| 取得合約之增額成本              | 95,533     | (195,422)   |
| 與營業活動相關之資產之淨變動合計       | 677,869    | (1,661,887) |
| 合約負債(含關係人)             | (250,924)  | 672,185     |
| 應付票據及帳款                | 300,042    | 96,687      |
| 其他應付款(含關係人)            | 26,340     | (15,566)    |
| 其他流動負債                 | 32,156     | 17,972      |
| 調整項目合計                 | 674,419    | (1,022,195) |

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世



新美齊股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

|                        | 112年度        | 111年度     |
|------------------------|--------------|-----------|
| 營運產生之現金流入(出)           | \$ 1,220,490 | (845,661) |
| 收取之利息                  | 71,966       | 45,956    |
| 收取之股利                  | 8,712        | 7,260     |
| 支付之利息                  | (81,204)     | (45,302)  |
| 支付之所得稅                 | (43,375)     | (15,351)  |
| 營業活動之淨現金流入(出)          | 1,176,589    | (853,098) |
| 投資活動之現金流量：             |              |           |
| 取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 | (1,000)      | -         |
| 取得透過損益按公允價值衡量之金融資產     | (261,732)    | (471,025) |
| 處分透過損益按公允價值衡量之金融資產     | 616,573      | 639,555   |
| 取得採用權益法之投資             | (852,584)    | (12,000)  |
| 取得不動產、廠房及設備            | (178)        | (513)     |
| 存出保證金增加                | (1,530)      | -         |
| 取得無形資產                 | (1,319)      | (1,143)   |
| 處分投資性不動產               | 140,498      | -         |
| 其他金融資產(增加)減少           | (119,402)    | 17,040    |
| 其他非流動資產減少(增加)          | 18,798       | (18,798)  |
| 投資活動之淨現金(流出)入          | (461,876)    | 153,116   |
| 籌資活動之現金流量：             |              |           |
| 短期借款增加                 | 1,268,804    | 791,453   |
| 短期借款減少                 | (922,343)    | (53,546)  |
| 應付短期票券減少               | (331,501)    | (321,625) |
| 發行公司債                  | 697,310      | 445,515   |
| 償還公司債                  | (700,000)    | (500,000) |
| 存入保證金(減少)增加            | (963)        | 78        |
| 租賃本金償還                 | (4,296)      | (3,823)   |
| 發放現金股利                 | (12,666)     | (48,927)  |
| 籌資活動之淨現金(流出)入          | (5,655)      | 309,125   |
| 匯率變動對現金及約當現金之影響        | (1,058)      | (94)      |
| 本期現金及約當現金增加(減少)數       | 708,000      | (390,951) |
| 期初現金及約當現金餘額            | 118,988      | 509,939   |
| 期末現金及約當現金餘額            | \$ 826,988   | 118,988   |

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林傳捷

經理人：紀榮村

會計主管：李光世

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

**一、公司沿革**

新美齊股份有限公司（以下簡稱本公司），原名稱為美齊科技股份有限公司，於民國七十五年一月十一日奉經濟部核准設立，註冊地址為臺北市內湖區陽光街300號7樓。主要業務為經營高附加價值電腦、電視顯示器之設計、製造、銷售及各種電子零件之進出口買賣業務。本公司致力於建立品牌形象及生產、開發產品之技術，於民國八十六年獲准公開發行，奉准於民國八十九年十一月二十二日掛牌上市。配合公司運作情形，民國九十九年五月二十八日經股東會決議變更公司名稱為新美齊股份有限公司，並增加不動產買賣、租賃及營建開發等營運項目。

**二、通過財務報告之日期及程序**

本個體財務報告已於民國一一三年二月二十七日經董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

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

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

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

本公司自民國一一二年五月二十三日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

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



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

本公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

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

## 四、重大會計政策之彙總說明

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

### (一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

### (二)編製基礎

#### 1.衡量基礎

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

#### 2.功能性貨幣及表達貨幣

本公司均係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

### (三)外幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下簡稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算，換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益。

### (四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

- 1.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.該資產為現金及銀行存款，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

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

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

### (五)現金及約當現金

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

### (六)金融工具

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

#### 1.金融資產

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

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

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

#### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

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

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

### (3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

### (4)經營模式評估

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

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。
- 經營模式之績效及該經營模式下持有之金融資產如何評估及如何對企業之主要管理人員報告。
- 影響經營模式績效(及該經營模式下持有之金融資產)之風險及該風險之管理方式；

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 該業務之經理人之薪酬決定方式，例如：該薪酬係以所管理資產之公允價值或所收取之合約現金流量；及
- 以前各期出售金融資產之頻率、金額及時點，以及該等出售之理由及對未來出售活動之預期。

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

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

### (5) 評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

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

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

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

### (6) 金融資產減損

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

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

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

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若合約款項逾期超過按約定之支付條件，本公司視為該金融資產發生違約。

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

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

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

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

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

### (7) 金融資產之除列

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

## 2. 金融負債及權益工具

### (1) 負債或權益之分類

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

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2)庫藏股票

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

### (3)金融負債

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

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

### (4)金融負債之除列

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

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額間之差額認列為損益。

### (5)金融資產及負債之互抵

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

## 3.衍生金融工具

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

## (七)存 貨

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

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

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

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.待售房地：淨變現價值為估計售價(參照管理當局按當時市場情況估計)減去於銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用。

### (八)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

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

個體財務報告包括自具有重大影響之日起至喪失重大影響之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響本公司對其之持股比例時，本公司將歸屬於本公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

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

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

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

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (九)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

### (十)投資性不動產

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

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

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。

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

### (十一)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

#### 2.重分類至投資性不動產

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

#### 3.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時給予資本化。

#### 4.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值並採直線法於估計耐用年限內認列為損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築：55年

(2)辦公及其他設備：3年

(3)租賃改良：3年

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十二)租 賃

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

#### 1.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產、租賃負債及除役負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額加計為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本。

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括實質固定給付；

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

(1)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；

(2)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

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

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

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

針對辦公設備、軟體及公務車短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產、租賃負債及除役負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

民國一一〇年一月一日開始，因利率指標變革所要求而改變決定未來租賃給付之基礎時，本公司係使用反映另一指標利率變動之修正後折現率，將修正後租賃給付折現以再衡量租賃負債。



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2. 出租人

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

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

### (十三) 無形資產

#### 1. 認列與衡量

本公司取得之無形資產-電腦軟體係以成本減除累計攤銷後之金額作為帳面價值。

#### 2. 後續支出

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

#### 3. 攤銷

攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。電腦軟體當期及比較期間之估計耐用年限均為3年。

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

### (十四) 非金融資產減損

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

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

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

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

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十五)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。

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

### (十六)收入之認列

#### 1.客戶合約之收入

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

##### (1)房地銷售

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

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

##### (2)不動產租賃服務

本公司提供企業不動產租賃服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。

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

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

本公司每月向客戶請款，開立發票後可收取對價。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2. 客戶合約之成本

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

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

### (十七) 員工福利

#### 1. 確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

#### 2. 短期員工福利

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

### (十八) 股份基礎給付交易

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

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

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

### (十九) 所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

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

遞延所得稅係就資產及負債於報導日之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

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

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

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

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

### (二十)企業合併

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

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

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

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (二十一)每股盈餘

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

### (二十二)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

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

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

### (一)對被投資公司是否具重大影響之判斷

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

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

### (二)存貨及投資性不動產評價

由於存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量及投資性不動產係依據外部不動產估價師出具鑑價報告取得公允價值評價。於報導日評估過程中，本公司須主觀判斷並依據估價參數假設決定淨變現價值及公允價值，任何影響房地產市場購屋供需平衡，或使用估計參數值改變均可能因總體經濟市場變遷而產生重大變動。存貨及投資性不動產評價估列情形請詳附註六(五)(十)。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

|           | 112.12.31         | 111.12.31      |
|-----------|-------------------|----------------|
| 週轉金       | \$ 75             | 35             |
| 支票及活期存款   | 765,109           | 118,953        |
| 約當現金-定期存款 | 61,804            | -              |
|           | <u>\$ 826,988</u> | <u>118,988</u> |

本公司金融資產之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十五)。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

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

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

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

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十四)。

### (三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

- 1.本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。
- 2.本公司持有凱銳控股股份有限公司之表決權低於20%，凱銳控股股份有限公司於民國一一一年五月二十六經股東會日改選董事，本公司已無擔任凱銳控股股份有限公司任一董事席次，故無參與凱銳控股股份有限公司營運政策之權利並對凱銳控股股份有限公司不具重大影響力。
- 3.本公司民國一一二年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。
- 4.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十六)。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)應收帳款與催收款

|               | 112.12.31        | 111.12.31       |
|---------------|------------------|-----------------|
| 應收帳款-按攤銷後成本衡量 | \$ <u>58,732</u> | <u>-</u>        |
| 催收款           | \$ <u>-</u>      | <u>23,709</u>   |
| 減：備抵損失        | <u>-</u>         | <u>(23,709)</u> |
|               | \$ <u>-</u>      | <u>-</u>        |

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

本公司民國一一二年十二月三十一日應收帳款之預期信用損失分析如下：

|     | 112.12.31        |             |
|-----|------------------|-------------|
|     | 應收帳款帳面金額         | 加權平均預期信用損失率 |
| 未逾期 | \$ <u>58,732</u> | <u>-</u>    |

催收款之預期信用損失分析如下：

|          | 111.12.31        |             |
|----------|------------------|-------------|
|          | 催收款帳面金額          | 加權平均預期信用損失率 |
| 逾期365天以上 | \$ <u>23,709</u> | <u>100%</u> |

本公司催收款之備抵損失變動如下：

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

其餘信用風險請詳附註六(二十六)。

(五)存 貨

|          | 112.12.31           | 111.12.31        |
|----------|---------------------|------------------|
| 待售房地     | \$ 598,864          | 245,877          |
| 在建房地     | 2,839,897           | 2,923,732        |
| 營建用地     | 51,189              | 699,528          |
| 預付土地/容積款 | <u>-</u>            | <u>163,550</u>   |
|          | \$ <u>3,489,950</u> | <u>4,032,687</u> |

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

1.待售房地明細如下：

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

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

2.在建房地明細如下：

| 建案代碼 | 興建模式      | 預計完工年度 | 112.12.31           |                |                  |
|------|-----------|--------|---------------------|----------------|------------------|
|      |           |        | 在建土地                | 在建房屋           | 合 計              |
| 1111 | 自地自建      | 116    | \$ 798,145          | 52,616         | 850,761          |
| 1071 | 自地自建      | 115    | 1,054,978           | 485,911        | 1,540,889        |
| 1031 | 自地自建、合建分屋 | 113    | 134,728             | 313,519        | 448,247          |
|      |           |        | <u>\$ 1,987,851</u> | <u>852,046</u> | <u>2,839,897</u> |

| 建案代碼 | 興建模式      | 預計完工年度 | 111.12.31           |                |                  |
|------|-----------|--------|---------------------|----------------|------------------|
|      |           |        | 在建土地                | 在建房屋           | 合 計              |
| 1071 | 自地自建      | 115    | \$ 1,054,458        | 118,166        | 1,172,624        |
| 1084 | 自地自建      | 111    | 500,474             | 334,237        | 834,711          |
| 1072 | 合建分屋      | 112    | 318,161             | 288,553        | 606,714          |
| 1031 | 自地自建、合建分屋 | 112    | 134,727             | 174,956        | 309,683          |
|      |           |        | <u>\$ 2,007,820</u> | <u>915,912</u> | <u>2,923,732</u> |

3.營建用地明細如下：

| 建案代碼  | 112.12.31        | 111.12.31      |
|-------|------------------|----------------|
| 1111  | \$ -             | 647,127        |
| 1085  | 22,952           | 22,952         |
| 1086  | 12,849           | 12,849         |
| J3210 | 15,175           | 16,600         |
| 1121  | 213              | -              |
| 合 計   | <u>\$ 51,189</u> | <u>699,528</u> |

4.預付土地/容積款明細如下：

| 建案代碼 | 112.12.31 | 111.12.31 |
|------|-----------|-----------|
| 1111 | \$ -      | 163,550   |



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.民國一一二年度及一一一年度認列為銷貨成本之存貨成本分別為1,718,515千元及304,916千元。民國一一二年度及一一一年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失之金額分別為2,535千元及0千元，並已列報為銷貨成本。

6.建造期間之利息資本化

|         | 112年度       | 111年度       |
|---------|-------------|-------------|
| 利息資本化金額 | \$ 68,008   | 43,912      |
| 利息資本化利率 | 1.47%~2.75% | 0.77%~2.46% |

7.截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之存貨已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

### (六)採用權益法之投資

1.本公司於報導日採用權益法之投資如下：

|     | 112.12.31           | 111.12.31      |
|-----|---------------------|----------------|
| 子公司 | \$ <u>2,000,615</u> | <u>932,812</u> |

2.子公司

請參閱民國一一二年度合併財務報告。

3.關聯企業

本公司對凱銳控股股份有限公司原採權益法之投資，該公司於民國一一一年五月二十六日股東會進行董事改選，本公司已無擔任凱銳控股股份有限公司董事之席次，故無參與凱銳控股股份有限公司營運政策之權利致使喪失對其之重大影響力。因喪失對其之重大影響力產生之處分利益25,028千元已包含於綜合損益表之「其他利益及損失」項下。該處分利益中包括本公司將與該關聯企業有關而先前認列於可能重分類至損益之其他綜合損益之利益及損失及資本公積重分類為損益之金額。

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

### (七)企業合併

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

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及所承受之負債金額如下：

(1)移轉對價

移轉對價主要類別如下：

|    |                   |
|----|-------------------|
| 現金 | \$ <u>879,350</u> |
|----|-------------------|

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

|           |    |                |
|-----------|----|----------------|
| 現金及約當現金   | \$ | 443            |
| 預付款項      |    | 249            |
| 不動產、廠房及設備 |    | 4,156          |
| 投資性不動產    |    | 880,979        |
| 遞延所得稅資產   |    | 1,116          |
| 其他非流動資產   |    | 1,245          |
| 其他應付款     |    | (5,833)        |
| 其他流動負債    |    | (29)           |
|           | \$ | <u>882,326</u> |

因收購認列之廉價購買利益如下：

|               |    |                |
|---------------|----|----------------|
| 移轉對價          | \$ | 879,350        |
| 減：可辨認淨資產之公允價值 |    | (882,326)      |
| 廉價購買利益        | \$ | <u>(2,976)</u> |

本公司於收購日將產生之利益2,976千元列報於綜合損益表之「其他收入」項下，請詳附註六(二十四)。

(八)不動產、廠房及設備

|                | 土 地              | 房屋及<br>建 築   | 辦公<br>設備      | 其他<br>設備      | 租賃<br>改良     | 總 計           |
|----------------|------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| 成本：            |                  |              |               |               |              |               |
| 民國112年1月1日餘額   | \$ 52,715        | 7,467        | 20,892        | 10,337        | 5,460        | 96,871        |
| 增 添            | -                | -            | -             | 178           | -            | 178           |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 52,715</u> | <u>7,467</u> | <u>20,892</u> | <u>10,515</u> | <u>5,460</u> | <u>97,049</u> |
| 民國111年1月1日餘額   | \$ 52,715        | 7,467        | 20,892        | 9,824         | 5,460        | 96,358        |
| 增 添            | -                | -            | -             | 513           | -            | 513           |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ 52,715</u> | <u>7,467</u> | <u>20,892</u> | <u>10,337</u> | <u>5,460</u> | <u>96,871</u> |
| 累計折舊及減損：       |                  |              |               |               |              |               |
| 民國112年1月1日餘額   | \$ -             | 2,866        | 20,892        | 9,782         | 4,723        | 38,263        |
| 本年度折舊          | -                | 133          | -             | 254           | 421          | 808           |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ -</u>      | <u>2,999</u> | <u>20,892</u> | <u>10,036</u> | <u>5,144</u> | <u>39,071</u> |
| 民國111年1月1日餘額   | \$ -             | 2,732        | 20,885        | 9,475         | 4,302        | 37,394        |
| 本年度折舊          | -                | 134          | 7             | 307           | 421          | 869           |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ -</u>      | <u>2,866</u> | <u>20,892</u> | <u>9,782</u>  | <u>4,723</u> | <u>38,263</u> |
| 帳面價值：          |                  |              |               |               |              |               |
| 民國112年12月31日   | <u>\$ 52,715</u> | <u>4,468</u> | <u>-</u>      | <u>479</u>    | <u>316</u>   | <u>57,978</u> |
| 民國111年12月31日   | <u>\$ 52,715</u> | <u>4,601</u> | <u>-</u>      | <u>555</u>    | <u>737</u>   | <u>58,608</u> |

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之不動產、廠房及設備已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

### (九)使用權資產

|                           | 房<br>屋<br>及<br>建<br>築 | 運輸設備         | 總 計           |
|---------------------------|-----------------------|--------------|---------------|
| 成本：                       |                       |              |               |
| 民國112年1月1日餘額              | \$ 14,446             | 2,804        | 17,250        |
| 增 添                       | -                     | 3,789        | 3,789         |
| 民國112年12月31日餘額            | <u>\$ 14,446</u>      | <u>6,593</u> | <u>21,039</u> |
| 民國111年12月31日餘額(即1月1日期初餘額) | <u>\$ 14,446</u>      | <u>2,804</u> | <u>17,250</u> |
| 累計折舊：                     |                       |              |               |
| 民國112年1月1日餘額              | \$ 8,186              | 1,558        | 9,744         |
| 提列折舊                      | 2,889                 | 1,356        | 4,245         |
| 民國112年12月31日餘額            | <u>\$ 11,075</u>      | <u>2,914</u> | <u>13,989</u> |
| 民國111年1月1日餘額              | \$ 5,297              | 623          | 5,920         |
| 提列折舊                      | 2,889                 | 935          | 3,824         |
| 民國111年12月31日餘額            | <u>\$ 8,186</u>       | <u>1,558</u> | <u>9,744</u>  |
| 帳面價值：                     |                       |              |               |
| 民國112年12月31日              | <u>\$ 3,371</u>       | <u>3,679</u> | <u>7,050</u>  |
| 民國111年12月31日              | <u>\$ 6,260</u>       | <u>1,246</u> | <u>7,506</u>  |

### (十)投資性不動產

投資性不動產為本公司所持有之自有資產，以營業租賃出租予第三方。出租之投資性不動產其原始不可取消期間為一至五年，部份租賃合約約定承租人於屆滿時具有延長期間選擇權。已出租之投資性不動產其租金收益均為固定金額。

|                 | 自有資產              |                | 總 計            |
|-----------------|-------------------|----------------|----------------|
|                 | 土地                | 房屋及建築          |                |
| 民國112年1月1日餘額    | \$ 562,045        | 101,919        | 663,964        |
| 因公允價值調整產生之淨(損)益 | (7,411)           | 6,338          | (1,073)        |
| 本期處分            | (105,266)         | (36,994)       | (142,260)      |
| 民國112年12月31日餘額  | <u>\$ 449,368</u> | <u>71,263</u>  | <u>520,631</u> |
| 民國111年1月1日餘額    | \$ 570,217        | 103,308        | 673,525        |
| 因公允價值調整產生之淨(損)益 | (8,172)           | (1,389)        | (9,561)        |
| 民國111年12月31日餘額  | <u>\$ 562,045</u> | <u>101,919</u> | <u>663,964</u> |
| 帳面金額：           |                   |                |                |
| 民國112年12月31日餘額  | <u>\$ 449,368</u> | <u>71,263</u>  | <u>520,631</u> |
| 民國111年12月31日餘額  | <u>\$ 562,045</u> | <u>101,919</u> | <u>663,964</u> |

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司投資性不動產後續衡量之公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級期初與期末帳面金額間之調節請詳上開變動明細表，且本期無轉入或轉出公允價值層級第三等級之情形。

本公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

### 1.民國一十二年十二月三十一日：

| 標的          | 台北市內湖區瑞光路2號6樓等8戶及地下一~二層共20個坡面平面式停車位                    | 台北市中山區中山北路三段25之3號                                     | 新北市板橋區縣民大道二段74號24樓                                       |
|-------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 重要契約條款      | 1.租金：每月42千元(含稅)<br>2.租期：112/7/21~113/7/20<br>3.押金：35千元 | 1.租金：每月63千元(含稅)<br>2.租期：112/6/1~113/2/29<br>3.押金：60千元 | 1.租金：每月115千元(含稅)<br>2.租期：112/6/15~113/6/14<br>3.押金：230千元 |
| 當地及比較標的租金行情 | 1,376元/坪~1,471元/坪                                      | 3,895元/坪~3,975元/坪                                     | 1,756元/坪~2,011元/坪                                        |
| 比較標的建坪行情    | 480千元/坪~565千元/坪                                        | 2,530千元/坪~2,949千元/坪                                   | 782千元/坪~851千元/坪                                          |
| 比較標的停車位行情   | 1,500千元~2,000千元/輛                                      | -                                                     | 2,617千元~2,850千元/輛                                        |
| 目前狀態        | 正常使用                                                   | 正常使用                                                  | 正常使用                                                     |
| 折現率         | 2.99%                                                  | 1.3%                                                  | 1.67%                                                    |
| 委外估價公允價值    | \$351,962                                              | \$98,960                                              | \$69,709                                                 |

### 2.民國一十一年十二月三十一日

| 標的          | 台北市內湖區瑞光路2號6樓等8戶及地下一~二層共20個坡面平面式停車位                        | 台北市中山區中山北路三段25之3號                                       | 新北市板橋區縣民大道二段74號24樓                                      | 內湖區新豐街58號13樓                                          | 內湖區文德路88號7樓及文德路68號門牌房屋地下四層                  |
|-------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 重要契約條款      | 1.租金：每月893千元(含稅)<br>2.租期：107/1/17~112/2/28<br>3.押金：1,700千元 | 1.租金：每月63千元(含稅)<br>2.租期：111/11/20~112/5/31<br>3.押金：60千元 | 1.租金：每月105千元(含稅)<br>2.租期：111/5/1~112/4/30<br>3.押金：210千元 | 1.租金：每月90千元(含稅)<br>2.租期：109/8/1~111/9/3<br>3.押金：180千元 | 1.租金：每月155千元(含稅)<br>2.租期：107/7/30~113/06/29 |
| 當地及比較標的租金行情 | 1,334元/坪~1,471元/坪                                          | 4,057元/坪~4,188元/坪                                       | 1,716元/坪~2,011元/坪                                       | 1,147元/坪~1,301元/坪                                     | 1,435元/坪~1,491元/坪                           |
| 比較標的建坪行情    | 410千元/坪~417千元/坪                                            | 2,826千元/坪~2,949千元/坪                                     | 794千元/坪~809千元/坪                                         | 834千元/坪~879千元/坪                                       | 771千元/坪~787千元/坪                             |
| 比較標的停車位行情   | 1,414千元~1,500千元/輛                                          | -                                                       | -                                                       | 2,800千元~3,050千元/輛                                     | 1,800千元~3,100千元/輛                           |
| 目前狀態        | 正常使用                                                       | 正常使用                                                    | 正常使用                                                    | 正常使用                                                  | 正常使用                                        |
| 折現率         | 2.99%                                                      | 1.3%                                                    | 1.67%                                                   | 0.84%                                                 | 1.25%                                       |
| 委外估價公允價值    | \$326,490                                                  | \$112,669                                               | \$77,128                                                | \$67,980                                              | \$79,697                                    |

未來現金流入：係租金收入、押租金利息收入、閒置租金損失及期末處分價值。

租金收入：係以參考當地及相似標的租金行情並考量租金成長率推估未來十年期收入。

押金利息收入：中央銀行公布之五大銀行平均存款一年期利率推估。

閒置租金損失：係依照鄰近地區同類型之不動產閒置情形推算閒置比例為5%~10%。

期末處分價值：未來一年之營運收入扣除一般營運狀況下之費用支出及應負擔仲介費用、土地增值稅後，採直接資本化方式求取。

未來現金流出：係相關稅捐、保險費、管理費及維修費，其未來之變動狀態所使用之變動比率係以目前支出水準並考量未來公告地價之調整及房屋稅條例規定稅率推估。

收益年限：10年。

折現率：依不動產估價技術規則第43條第二項中市場萃取法求得。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司上述投資性不動產估價報告書係均由展茂不動產估價師事務所楊尚泓估價師簽證出具，估價日期分別為民國一一二年及一一一年十二月三十一日。

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十六)。

截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之投資性不動產已作為借款擔保，請詳附註八。

### (十一)其他流動及非流動資產

|              | <u>112.12.31</u>    | <u>111.12.31</u> |
|--------------|---------------------|------------------|
| 受限制銀行存款      | \$ 586,925          | 467,523          |
| 信託專戶銀行存款     | 110,182             | 623,941          |
| 取得合約之增額成本    | 297,923             | 382,335          |
| 合建保證金        | 23,790              | 39,650           |
| 履約保證金        | 115,274             | 64,766           |
| 預付投資款        | -                   | 18,798           |
| 其 他          | 33,235              | 8,537            |
| 合 計          | <u>\$ 1,167,329</u> | <u>1,605,550</u> |
| 其他流動資產       | \$ 278,658          | 734,601          |
| 取得合約之增額成本—流動 | 297,923             | 382,335          |
| 其他非流動資產      | 590,748             | 488,614          |
| 合 計          | <u>\$ 1,167,329</u> | <u>1,605,550</u> |

取得合約之增額成本係本公司預期可回收為取得不動產買賣銷售合約所支付予代銷公司之銷售服務費，故將其認列為資產。於認列銷售不動產之收入時予以攤銷為推銷費用，民國一一二年度及一一一年度分別認列132,242千元及0千元之廣告費用，該費用包含於綜合損益表之「推銷費用」項下。

### (十二)短期借款

|         | <u>112.12.31</u>    | <u>111.12.31</u>   |
|---------|---------------------|--------------------|
| 擔保銀行借款  | \$ 2,432,827        | 2,106,054          |
| 無擔保銀行借款 | 114,000             | 94,529             |
|         | <u>\$ 2,546,827</u> | <u>2,200,583</u>   |
| 尚未使用額度  | \$ 2,611,042        | 3,055,501          |
| 利率區間    | <u>2.00%~4.92%</u>  | <u>2.05%~5.36%</u> |

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)應付短期票券

|            | 111.12.31 |            |
|------------|-----------|------------|
|            | 保證或承兌機構   | 利率區間       |
| 應付商業本票     | 中華票券      | 1.00%      |
| 減：應付短期票券折價 |           |            |
| 合 計        |           | \$ 326,900 |
| 尚未使用額度     |           | (716)      |
|            |           | \$ 326,184 |
|            |           | \$ -       |

本公司以資產設定應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十四)應付公司債

|           | 112.12.31    | 111.12.31 |
|-----------|--------------|-----------|
| 擔保普通公司債   | \$ 1,144,157 | 1,145,217 |
| 減：一年內到期部份 | -            | (699,383) |
| 合 計       | \$ 1,144,157 | 445,834   |

| 項目      | 國內第三次有擔保<br>普通公司債                      | 國內第四次有擔保<br>普通公司債   |
|---------|----------------------------------------|---------------------|
| 1.發行總額  | 450,000千元                              | 700,000千元           |
| 2.發行面額  | 1,000千元                                | 1,000千元             |
| 3.發行期間  | 111.9.1~116.9.1                        | 112.11.28~117.11.28 |
| 4.債券期限  | 5年                                     | 5年                  |
| 5.票面利率  | 1.95%                                  | 1.75%               |
| 6.還本方式  | 自發行日起屆滿三年還本15%<br>滿四年還本15%<br>滿五年還本70% | 自發行日起屆滿五年<br>到期日還本  |
| 7.計付息方式 | 每年單利計付息一次                              | 每年單利計付息一次           |

本公司以資產設定抵押應付公司債之擔保情形請詳附註八。

(十五)租賃負債

|     | 112.12.31 | 111.12.31 |
|-----|-----------|-----------|
| 流 動 | \$ 4,555  | 3,888     |
| 非流動 | \$ 2,641  | 3,815     |

到期分析請詳附註六(二十五)金融工具。

認列於損益之金額如下：

|               | 112年度  | 111年度 |
|---------------|--------|-------|
| 租賃負債之利息費用     | \$ 129 | 166   |
| 短期或低價值租賃資產之費用 | \$ 335 | 325   |

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

認列於現金流量表之金額如下：

|           | 112年度           | 111年度        |
|-----------|-----------------|--------------|
| 租賃之現金流出總額 | \$ <u>4,760</u> | <u>4,314</u> |

### 1. 房屋及建築之租賃

本公司承租房屋及建築作為辦公處所及宿舍，租賃期間為五年，部份租賃包含在租賃期間屆滿時得延長與原合約相同期間或租賃終止之選擇權，該等選擇權僅本公司具有可執行之權利，出租人並無此權利。

### 2. 其他租賃

本公司承租公務車之租賃期間為三年。另，本公司承租部分辦公設備、軟體及公務車之租賃期間為一至六年，該等租賃為短期或低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

## (十六) 營業租賃

### 1. 出租人租賃

本公司出租其待售房地及閒置開發土地、投資性不動產及轉租短期租賃之公務車，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，其中投資性不動產租賃契約條款請詳附註六(十)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

|           | 112.12.31        | 111.12.31     |
|-----------|------------------|---------------|
| 低於一年      | \$ 7,081         | 7,048         |
| 一至二年      | 5,989            | 4,537         |
| 二至三年      | 5,989            | 4,537         |
| 三至四年      | 5,989            | 4,537         |
| 四至五年      | 5,989            | 5,512         |
| 五年以上      | <u>20,112</u>    | <u>26,000</u> |
| 未折現租賃給付總額 | \$ <u>51,149</u> | <u>52,171</u> |

民國一一二年度及一一一年度由投資性不動產產生之租金收入分別為9,394千元及17,591千元。投資性不動產產生租金收入者所發生租賃成本分別為2,752千元及2,749千元。

## (十七) 員工福利

本公司係採確定提撥計畫，依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,382千元及3,252千元，已提撥至勞工保險局。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)所得稅

1.所得稅費用

本公司所得稅費用明細如下：

|         | 112年度             | 111年度         |
|---------|-------------------|---------------|
| 當期所得稅費用 | \$ 112,088        | 26,821        |
| 遞延所得稅費用 | 8,328             | 8,858         |
| 所得稅費用   | <u>\$ 120,416</u> | <u>35,679</u> |

本公司所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

|                   | 112年度             | 111年度          |
|-------------------|-------------------|----------------|
| 稅前淨利              | <u>\$ 546,071</u> | <u>176,534</u> |
| 依本公司所在地國內稅率計算之所得稅 | \$ 109,214        | 35,307         |
| 免稅所得              | 3,439             | (15,540)       |
| 永久性差異             | 949               | 2,627          |
| 土地增值稅             | 3,666             | 374            |
| 未認列暫時性差異之變動       | (164)             | (106)          |
| 未分配盈餘加徵稅額         | 4,822             | 12,918         |
| 前期(高)低估           | <u>(1,510)</u>    | <u>99</u>      |
| 所得稅費用             | <u>\$ 120,416</u> | <u>35,679</u>  |

2.遞延所得稅資產及負債

(1)已認列之遞延所得稅資產及負債

|              | 備抵呆帳超限          | 未實現金融<br>商品評價損益 | 其 他        | 合 計          |
|--------------|-----------------|-----------------|------------|--------------|
| 遞延所得稅資產：     |                 |                 |            |              |
| 民國112年1月1日   | \$ 4,694        | -               | 188        | 4,882        |
| 貸記(借記)損益表    | -               | -               | 157        | 157          |
| 民國112年12月31日 | <u>\$ 4,694</u> | <u>-</u>        | <u>345</u> | <u>5,039</u> |
| 民國111年1月1日   | \$ 4,694        | 3,387           | 161        | 8,242        |
| 貸記(借記)損益表    | -               | (3,387)         | 27         | (3,360)      |
| 民國111年12月31日 | <u>\$ 4,694</u> | <u>-</u>        | <u>188</u> | <u>4,882</u> |



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

|              | 投資性不動<br>產公允價值<br>評價調整 | 土地增值稅        | 未實現金融<br>商品評價損益 | 其 他      | 合 計           |
|--------------|------------------------|--------------|-----------------|----------|---------------|
| 遞延所得稅負債：     |                        |              |                 |          |               |
| 民國112年1月1日   | \$ 9,028               | 3,532        | 5,400           | -        | 17,960        |
| 借記(貸記)損益表    | 946                    | (1,608)      | 9,147           | -        | 8,485         |
| 民國112年12月31日 | <u>\$ 9,974</u>        | <u>1,924</u> | <u>14,547</u>   | <u>-</u> | <u>26,445</u> |
| 民國111年1月1日   | \$ 9,252               | 3,182        | -               | 28       | 12,462        |
| 借記(貸記)損益表    | (224)                  | 350          | 5,400           | (28)     | 5,498         |
| 民國111年12月31日 | <u>\$ 9,028</u>        | <u>3,532</u> | <u>5,400</u>    | <u>-</u> | <u>17,960</u> |

### 3. 所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一〇年度。

### (十九) 資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,500,000千元，每股面額10元，實收股本總額分別為2,562,888千元及2,533,121千元，分別為256,289千股及253,312千股，所有已發行股份均已收取。

本公司流通在外股數調節如下：

|            | 單位：千股          |                |
|------------|----------------|----------------|
|            | 普 通 股          |                |
|            | 112年度          | 111年度          |
| 1月1日期初餘額   | 253,312        | 244,635        |
| 限制員工權利新股註銷 | (63)           | (285)          |
| 庫藏股註銷      | -              | (3,270)        |
| 股票股利       | 3,040          | 12,232         |
| 12月31日期末餘額 | <u>256,289</u> | <u>253,312</u> |

#### 1. 普通股

本公司於民國一一二年三月十四日經董事會決議分別註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股為63千股，總金額為630千元，並以民國一一二年三月十八日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一二年五月三十一日經股東常會決議以未分配盈餘30,397千元增資發行新股3,040千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一二年九月三日為增資基準日，相關法定程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一一年三月八日經董事會決議註銷已買回之庫藏股3,270千股，總金額為32,700千元，並以民國一一一年三月十一日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一一一年三月八日及八月九日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股分別為18千股及267千股，總金額分別為180千元及2,673千元，並分別以民國一一一年三月十一日及九月三日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一一年五月二十四日經股東常會決議，以未分配盈餘122,318千元增資發行新股12,232千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一一年九月三十日為增資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

### 2. 資本公積

|              | 112.12.31         | 111.12.31      |
|--------------|-------------------|----------------|
| 逾五年未發放股利     | \$ 157            | 157            |
| 失效認股權        | 204               | 204            |
| 限制員工權利股票     | (3,601)           | (5,857)        |
| 認列對子公司所有權益變動 | 958               | 958            |
|              | <u>\$ (2,282)</u> | <u>(4,538)</u> |

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

### 3. 保留盈餘

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

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

本公司股利分配政策，須視公司目前及未來之投資環境、資金需求及資本預算等因素，並兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分配案，提報股東會股東股利之發放，除考量上述情形並經董事會提請股東會通過不予分派外，應至少提撥當年度可分配盈餘3%分派之，其中現金股利發放總額不低於擬發放當年度股東股利總額之5%。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

### (2)特別盈餘公積

本公司帳列投資性不動產後續衡量選擇採公允價值模式，依金管會民國一〇三年三月十八日金管證發字第1030006415號令規定，就首次選擇採公允價值模式衡量之公允價值淨增加數提列相同數額之特別盈餘公積，且本公司每年分派可分配盈餘時，應依下列順序提列特別盈餘公積：

- A.就當年度因後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積公允價值淨增加金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派，嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數有減少或處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉分派盈餘。
- B.依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，該項特別盈餘公積餘額分別為83,933千元及93,495千元。

### (3)盈餘分配

本公司分別於民國一一二年五月三十一日及民國一一一年五月二十四日經股東常會決議通過民國一一一年度及一一〇年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

|              | 111年度   |                  | 110年度  |                |
|--------------|---------|------------------|--------|----------------|
|              | 配股率(元)  | 金額               | 配股率(元) | 金額             |
| 分派予普通股業主之股利： |         |                  |        |                |
| 現金           | \$ 0.05 | 12,666           | 0.20   | 48,927         |
| 股票           | 0.12    | 30,397           | 0.50   | 122,318        |
| 合計           |         | <u>\$ 43,063</u> |        | <u>171,245</u> |

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 4.庫藏股

本公司依證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用及股東權益，自證券交易市場買回本公司股份增減變動如下：

|          | 112年度 |      | 111年度   |          |
|----------|-------|------|---------|----------|
|          | 千股    | 金額   | 千股      | 金額       |
| 1月1日餘額   | -     | \$ - | 3,270   | 39,910   |
| 本期註銷     | -     | -    | (3,270) | (39,910) |
| 12月31日餘額 | -     | \$ - | -       | -        |

本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前，不得享有股東權利。

### 5.其他權益(稅後淨額)

|                              |  | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益 | 其他權益—員工未賺得酬勞 | 合 計    |
|------------------------------|--|---------------------------|--------------|--------|
| 民國112年1月1日餘額                 |  | \$ 22,166                 | (327)        | 21,839 |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具未實現損益之份額 |  | 57,306                    | -            | 57,306 |
| 股份基礎給付交易                     |  | -                         | 552          | 552    |
| 民國112年12月31日餘額               |  | \$ 79,472                 | 225          | 79,697 |

|                                        | 國外營運機構財務報表換算之兌換差額 | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具未實現損益 | 其他權益—員工未賺得酬勞 | 合 計     |
|----------------------------------------|-------------------|---------------------------|--------------|---------|
| 民國111年1月1日餘額                           | \$ (1,714)        | 9,106                     | (4,261)      | 3,131   |
| 採用權益法之關聯企業之換算差額之份額                     | 2,509             | -                         | -            | 2,509   |
| 採用權益法之關聯企業之透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產未實現損益之份額 | -                 | (5,155)                   | -            | (5,155) |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具未實現損益之份額           | -                 | 22,166                    | -            | 22,166  |
| 股份基礎給付交易                               | -                 | -                         | 4,556        | 4,556   |
| 處分採用權益法之投資                             | (795)             | (3,951)                   | (622)        | (5,368) |
| 民國111年12月31日餘額                         | \$ -              | 22,166                    | (327)        | 21,839  |

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (二十)股份基礎給付

本公司於民國一〇八年五月二十九日經股東常會決議無償發行限制員工權利新股3,600千股，授與對象以本公司及控制或從屬公司符合特定條件之全職正式員工為限(本公司全體員工發行3,310千股及控制或從屬公司員工290千股)，並業已向金融監督管理委員會證券期貨局申報生效，後復於民國一〇九年一月十五日經董事會決議全數發行，普通股3,600千股，另訂定民國一〇九年一月十六日為增資基準日，給與日每股平均公允價值為新台幣6.98元。既得條件如下：

#### 1.本公司全體員工

- (1)自限制員工權利新股發行日起屆滿二年仍在本公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近二年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。
- (2)自限制員工權利新股發行日起屆滿三年仍在本公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。
- (3)自限制員工權利新股發行日起屆滿四年仍在本公司任職者既得20%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得20%股份。

#### 2.本公司控制或從屬公司員工

- (1)自限制員工權利新股發行日起屆滿二年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得30%股份。
- (2)自限制員工權利新股發行日起屆滿三年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得30%股份。
- (3)自限制員工權利新股發行日起屆滿四年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得40%股份。

員工獲配該新股後於未達既得條件前須全數交付本公司指定之機構信託保管，除繼承外，不得出售、質押、轉讓、贈與或作其他方式之處分；交付信託保管期間，該股份之股東會表決權由信託保管機構依相關法令規定執行之。獲配員工於取得新股後若有未符合既得條件者，其股份由本公司全數無償收回並予以註銷。

#### (1)本公司限制員工權利新股相關資訊如下：

|              | 112年度      | 111年度        |
|--------------|------------|--------------|
| 1月1日流通在外數量   | 1,675      | 2,627        |
| 本期喪失         | (63)       | (285)        |
| 本期既得         | (686)      | (667)        |
| 12月31日流通在外數量 | <u>926</u> | <u>1,675</u> |

#### (2)員工費用：

|                 | 112年度        | 111年度        |
|-----------------|--------------|--------------|
| 因限制員工權利新股所產生之費用 | \$ <u>70</u> | <u>2,357</u> |

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十一)每股盈餘

基本每股盈餘(元)

|                   | 112年度             | 111年度          |
|-------------------|-------------------|----------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利 | \$ <u>425,655</u> | <u>140,855</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股) | <u>255,249</u>    | <u>254,607</u> |
|                   | \$ <u>1.67</u>    | <u>0.55</u>    |

稀釋每股盈餘(元)

|                             | 112年度             | 111年度          |
|-----------------------------|-------------------|----------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人淨利<br>(基本暨稀釋) | \$ <u>425,655</u> | <u>140,855</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股)(基本)       | 255,249           | 254,607        |
| 具稀釋作用之潛在普通股之影響              |                   |                |
| 員工股票酬勞                      | 635               | 756            |
| 未既得之限制員工權利新股                | 924               | 1,651          |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股)(稀釋)       | <u>256,808</u>    | <u>257,014</u> |
|                             | \$ <u>1.66</u>    | <u>0.55</u>    |

(二十二)客戶合約之收入

1.收入之細分

|           | 112年度            |                  |                  |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
|           | 不動產<br>事業部       | 建 設<br>開發部       | 合 計              |
| 主要地區市場：   |                  |                  |                  |
| 台 灣       | \$ <u>9,394</u>  | <u>2,360,409</u> | <u>2,369,803</u> |
| 主要產品/服務線： |                  |                  |                  |
| 租 賃       | \$ 9,394         | -                | 9,394            |
| 不動產買賣     | -                | 2,360,409        | 2,360,409        |
| 合 計       | \$ <u>9,394</u>  | <u>2,360,409</u> | <u>2,369,803</u> |
|           | 111年度            |                  |                  |
|           | 不動產<br>事業部       | 建 設<br>開發部       | 合 計              |
| 主要地區市場：   |                  |                  |                  |
| 台 灣       | \$ <u>17,591</u> | <u>425,262</u>   | <u>442,853</u>   |
| 主要產品/服務線： |                  |                  |                  |
| 租 賃       | \$ 17,591        | -                | 17,591           |
| 不動產買賣     | -                | 425,262          | 425,262          |
| 合 計       | \$ <u>17,591</u> | <u>425,262</u>   | <u>442,853</u>   |

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2. 合約餘額

|            | 112.12.31         | 111.12.31        | 111.1.1        |
|------------|-------------------|------------------|----------------|
| 應收帳款       | \$ <u>58,732</u>  | <u>-</u>         | <u>114</u>     |
|            |                   |                  |                |
|            | 112.12.31         | 111.12.31        | 111.1.1        |
| 合約負債－租賃服務  | \$ 2,294          | 1,717            | 750            |
| 合約負債－不動產銷售 | 952,787           | 1,204,288        | 533,070        |
| 合 計        | \$ <u>955,081</u> | <u>1,206,005</u> | <u>533,820</u> |

民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額分別為635,549千元及26,673千元。

本公司已簽訂不動產銷售合約總價收取情形請詳附註九(二)。

### (二十三) 員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥1%~5%為員工酬勞及不高於1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。董事酬勞依董事會訂定之相關辦法決定，其給付之對象包括兼任經理人之董事。前項所稱之獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工及董事酬勞前之利益。前項員工酬勞發給股票或現金之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會訂定之。

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞估列金額分別為14,074千元及4,550千元，董事酬勞估列金額分別為2,815千元及910千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一二年度及一一一年度之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

前述民國一一二年度員工及董事酬勞估計金額尚未經董事會決議分派，若嗣後董事會決議分派金額與估計數有差異時，則將差異數認列為次年度損益；董事會決議分派之民國一一一年度員工及董事酬勞金額與本公司民國一一一年度個體財務報告估列金額並無差異。

### (二十四) 營業外收入及支出

#### 1. 利息收入

|                      | 112年度            | 111年度         |
|----------------------|------------------|---------------|
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產利息收入 | \$ 53,050        | 44,089        |
| 銀行存款利息               | 18,125           | 2,998         |
| 其他                   | 34               | 15            |
|                      | \$ <u>71,209</u> | <u>47,102</u> |

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.其他收入

|        | 112年度            | 111年度        |
|--------|------------------|--------------|
| 股利收入   | \$ 8,712         | 5,284        |
| 廉價購買利益 | 2,976            | -            |
| 違約金收入  | -                | 189          |
| 管理費收入  | 61,201           | -            |
| 其他     | 3,964            | 339          |
|        | <u>\$ 76,853</u> | <u>5,812</u> |

3.其他利益及損失

|                     | 112年度            | 111年度          |
|---------------------|------------------|----------------|
| 處分投資利益              | \$ -             | 25,028         |
| 外幣兌換利益              | 18,947           | 2,405          |
| 處分投資性不動產(損失)        | (1,762)          | -              |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益 | 36,082           | 111,013        |
| 投資性不動產公允價值調整(損失)    | (1,073)          | (9,561)        |
| 其 他                 | (25)             | (51)           |
|                     | <u>\$ 52,169</u> | <u>128,834</u> |

4.財務成本

|             | 112年度              | 111年度          |
|-------------|--------------------|----------------|
| 金融機構借款      | \$ (18,143)        | (2,326)        |
| 除役及租賃負債利息攤銷 | (100)              | (179)          |
| 國內公司債利息攤銷   | -                  | (3,459)        |
| 其 他         | (126)              | (24)           |
|             | <u>\$ (18,369)</u> | <u>(5,988)</u> |

(二十五)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司並無對任何單一交易對方或任何一組具相似特性之交易對方有重大之暴險，故信用風險並無顯著集中之虞。

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收帳款及催收款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

按攤銷後成本衡量之金融資產包括應收帳款、其他應收款(含關係人)、定期存單及存出保證金。



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司持有之應收帳款、其他應收款(含關係人)、定期存款及存出保證金，交易對象及履約他方為信用良好之對象、政府機構及具投資等級及以上之金融機構，故視為信用風險低。

本公司按攤銷後成本衡量之金融資產無因十二個月預期信用損失或存續期間預期信用損失而須提列備抵損失之情形。

### 2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

|                   | 帳面金額                | 合 約<br>現金流量      | 12個月<br>以 內      | 1-2年           | 2-5年             | 超過5年           |
|-------------------|---------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| <b>112年12月31日</b> |                     |                  |                  |                |                  |                |
| 擔保銀行借款            | \$ 2,432,827        | 2,529,514        | 1,911,977        | 342,210        | 165,720          | 109,607        |
| 無擔保銀行借款           | 114,000             | 114,463          | 114,463          | -              | -                | -              |
| 租賃負債(含一年內到期)      | 7,196               | 7,343            | 4,658            | 1,813          | 872              | -              |
| 無附息負債             | 858,186             | 858,186          | 858,186          | -              | -                | -              |
| 普通公司債(含一年內到期)     | 1,144,157           | 1,730,268        | 21,025           | 579,925        | 1,129,318        | -              |
|                   | <b>\$ 4,556,366</b> | <b>5,239,774</b> | <b>2,910,309</b> | <b>923,948</b> | <b>1,295,910</b> | <b>109,607</b> |
| <b>111年12月31日</b> |                     |                  |                  |                |                  |                |
| 擔保銀行借款            | \$ 2,106,054        | 3,091,979        | 1,595,395        | 791,493        | 601,671          | 103,420        |
| 無擔保銀行借款           | 94,529              | 94,699           | 94,699           | -              | -                | -              |
| 應付短期票券            | 326,184             | 326,900          | 326,900          | -              | -                | -              |
| 租賃負債(含一年內到期)      | 7,703               | 7,842            | 3,988            | 3,349          | 505              | -              |
| 無附息負債             | 262,991             | 262,991          | 262,991          | -              | -                | -              |
| 普通公司債(含一年內到期)     | 1,145,217           | 1,193,089        | 714,871          | 8,775          | 469,443          | -              |
|                   | <b>\$ 3,942,678</b> | <b>4,977,500</b> | <b>2,998,844</b> | <b>803,617</b> | <b>1,071,619</b> | <b>103,420</b> |

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 3. 匯率風險

#### (1) 匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

|              |   | 112.12.31 |       |       | 111.12.31 |       |       |        |
|--------------|---|-----------|-------|-------|-----------|-------|-------|--------|
|              |   | 外幣        | 匯率    | 台幣    | 外幣        | 匯率    | 台幣    |        |
| <u>金融資產</u>  |   |           |       |       |           |       |       |        |
| <u>貨幣性項目</u> |   |           |       |       |           |       |       |        |
| 美            | 金 | \$        | 1,974 | 30.71 | 60,622    | 394   | 30.71 | 12,100 |
| 歐            | 元 |           | 62    | 33.98 | 2,107     | 62    | 32.72 | 2,029  |
| 英            | 鎊 |           | 10    | 39.15 | 392       | -     | -     | -      |
| <u>金融負債</u>  |   |           |       |       |           |       |       |        |
| <u>貨幣性項目</u> |   |           |       |       |           |       |       |        |
| 美            | 金 |           | -     | -     | -         | 698   | 30.71 | 21,436 |
| 歐            | 元 |           | 2,173 | 33.98 | 73,839    | 2,234 | 32.72 | 73,096 |

#### (2) 敏感性分析

本公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、其他應收款及借款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一二年度及一一一年十二月三十一日當新台幣相對美金、歐元及英鎊升值或貶值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將分別減少或增加107千元及804千元。兩期分析係採用相同基礎。

由於本公司功能性貨幣種類繁多，故採彙總方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一二年度及一一一年度外幣兌換淨利益(含已實現及未實現)分別為18,947千元及2,405千元。

### 4. 利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理人員報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理人員對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將減少或增加25,468千元及17,541千元，主係因本公司之變動利率借款。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

| 報導日證券價格 | 112年度            |          | 111年度            |          |
|---------|------------------|----------|------------------|----------|
|         | 其他綜合(損)<br>益稅後金額 | 稅後(損)益   | 其他綜合(損)<br>益稅後金額 | 稅後(損)益   |
| 上漲10%   | \$ 34,028        | 80,823   | 28,198           | 45,845   |
| 下跌10%   | \$ (34,028)      | (80,823) | (28,198)         | (45,845) |

6.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

|               |              | 112.12.31 |           |         |           |
|---------------|--------------|-----------|-----------|---------|-----------|
|               |              | 公允價值      |           |         |           |
|               | 帳面金額         | 第一級       | 第二級       | 第三級     | 合 計       |
| 透過損益按公允價值衡量之  |              |           |           |         |           |
| 金融資產          |              |           |           |         |           |
| 國外股票          | \$ 275,141   | -         | 275,141   | -       | 275,141   |
| 國外債券          | 261,691      | -         | 261,691   | -       | 261,691   |
| 國外私募股權基金      | 134,689      | -         | 134,689   | -       | 134,689   |
| 國外不動產信託基金     | 2,256        | -         | 2,256     | -       | 2,256     |
| 國外貨幣市場基金      | 598,198      | -         | 598,198   | -       | 598,198   |
| 股權連結商品        | 96,226       | -         | 96,226    | -       | 96,226    |
| 小 計           | 1,368,201    | -         | 1,368,201 | -       | 1,368,201 |
| 透過其他綜合損益按公允價值 |              |           |           |         |           |
| 衡量之金融資產       |              |           |           |         |           |
| 國內非公開發行公司股票   | 340,283      | -         | -         | 340,283 | 340,283   |
| 小 計           | 340,283      | -         | -         | 340,283 | 340,283   |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產 |              |           |           |         |           |
| 現金及約當現金       | 826,988      | -         | -         | -       | -         |
| 應收帳款          | 58,732       | -         | -         | -       | -         |
| 其他應收款(含關係人)   | 59,017       | -         | -         | -       | -         |
| 其他金融資產        | 1,134,094    | -         | -         | -       | -         |
| 小 計           | 2,078,831    | -         | -         | -       | -         |
| 合 計           | \$ 3,787,315 | -         | 1,368,201 | 340,283 | 1,708,484 |

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

|                             |                     | 112.12.31 |                  |                |                  |
|-----------------------------|---------------------|-----------|------------------|----------------|------------------|
|                             |                     | 公允價值      |                  |                |                  |
|                             | 帳面金額                | 第一級       | 第二級              | 第三級            | 合 計              |
| <b>按攤銷後成本衡量之金融負債</b>        |                     |           |                  |                |                  |
| 銀行借款                        | \$ 2,546,827        | -         | -                | -              | -                |
| 應付票據及帳款                     | 501,072             | -         | -                | -              | -                |
| 其他應付款(含關係人)                 | 357,114             | -         | -                | -              | -                |
| 租賃負債(含一年內到期)                | 7,196               | -         | -                | -              | -                |
| 應付公司債(含一年內到期)               | <u>1,144,157</u>    | <u>-</u>  | <u>-</u>         | <u>-</u>       | <u>-</u>         |
| 合 計                         | <u>\$ 4,556,366</u> | <u>-</u>  | <u>-</u>         | <u>-</u>       | <u>-</u>         |
|                             |                     | 111.12.31 |                  |                |                  |
|                             |                     | 公允價值      |                  |                |                  |
|                             | 帳面金額                | 第一級       | 第二級              | 第三級            | 合 計              |
| <b>透過損益按公允價值衡量之金融資產</b>     |                     |           |                  |                |                  |
| 國外股票                        | \$ 316,450          | -         | 316,450          | -              | 316,450          |
| 國外債券                        | 296,892             | -         | 296,892          | -              | 296,892          |
| 國外私募股權基金                    | 128,141             | -         | 128,141          | -              | 128,141          |
| 國外不動產信託基金                   | 128,469             | -         | 128,469          | -              | 128,469          |
| 股權連結商品                      | <u>439,794</u>      | <u>-</u>  | <u>439,794</u>   | <u>-</u>       | <u>439,794</u>   |
| 小 計                         | <u>1,309,746</u>    | <u>-</u>  | <u>1,309,746</u> | <u>-</u>       | <u>1,309,746</u> |
| <b>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</b> |                     |           |                  |                |                  |
| 國內非公開發行公司股票                 | <u>281,977</u>      | <u>-</u>  | <u>-</u>         | <u>281,977</u> | <u>281,977</u>   |
| 小 計                         | <u>281,977</u>      | <u>-</u>  | <u>-</u>         | <u>281,977</u> | <u>281,977</u>   |
| <b>按攤銷後成本衡量之金融資產</b>        |                     |           |                  |                |                  |
| 現金及約當現金                     | 118,988             | -         | -                | -              | -                |
| 其他應收款(含關係人)                 | 6,710               | -         | -                | -              | -                |
| 其他金融資產                      | <u>1,578,215</u>    | <u>-</u>  | <u>-</u>         | <u>-</u>       | <u>-</u>         |
| 小 計                         | <u>1,703,913</u>    | <u>-</u>  | <u>-</u>         | <u>-</u>       | <u>-</u>         |
| 合 計                         | <u>\$ 3,295,636</u> | <u>-</u>  | <u>1,309,746</u> | <u>281,977</u> | <u>1,591,723</u> |
| <b>按攤銷後成本衡量之金融負債</b>        |                     |           |                  |                |                  |
| 銀行借款                        | \$ 2,200,583        | -         | -                | -              | -                |
| 應付短期票券                      | 326,184             | -         | -                | -              | -                |
| 應付票據及帳款                     | 189,909             | -         | -                | -              | -                |
| 其他應付款(含關係人)                 | 73,082              | -         | -                | -              | -                |
| 租賃負債(含一年內到期)                | 7,703               | -         | -                | -              | -                |
| 應付公司債(含一年內到期)               | <u>1,145,217</u>    | <u>-</u>  | <u>-</u>         | <u>-</u>       | <u>-</u>         |
| 合 計                         | <u>\$ 3,942,678</u> | <u>-</u>  | <u>-</u>         | <u>-</u>       | <u>-</u>         |

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

#### (2.1)按攤銷後成本衡量之金融負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

### (3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

#### (3.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 國內外上市（櫃）公司股票，係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

#### (3.2)衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型或其他評價方法。

### (4)民國一一二年度及一一一年度金融資產及負債之公允價值層級並無任何移轉之情事。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5)第三等級之變動明細表

|               | 透過損益按公允價值衡量<br>無公開報價<br>之權益工具 |
|---------------|-------------------------------|
| 民國112年1月1日    | \$ 281,977                    |
| 購買            | 1,000                         |
| 總利益－認列於其他綜合損益 | 57,306                        |
| 民國112年12月31日  | <u>\$ 340,283</u>             |
| 民國111年1月1日    | \$ -                          |
| 重分類           | 259,811                       |
| 總利益－認列於其他綜合損益 | 22,166                        |
| 民國111年12月31日  | <u>\$ 281,977</u>             |

上述總利益，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益」。其中與民國一一二年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

|                                                 | 112年度            | 111年度         |
|-------------------------------------------------|------------------|---------------|
| 總利益－認列於其他綜合損益（列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益」） | <u>\$ 57,306</u> | <u>22,166</u> |

(6)重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

本公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－權益工具投資。

本公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

| 項目                               | 評價技術 | 重大不可觀察輸入值                                                                  | 重大不可觀察輸入值與公允價值關係    |
|----------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產無活絡市場之權益工具投資 | 資產法  | <ul style="list-style-type: none"> <li>淨資產價值</li> <li>缺乏市場流通性折價</li> </ul> | 缺乏流通性折價愈高，公允價值估計數愈低 |

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

本公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期其他綜合損益之影響如下：

|                          |       |            | 公允價值變動反應於<br>其他綜合損益 |         |
|--------------------------|-------|------------|---------------------|---------|
|                          | 輸入值   | 向上或下<br>變動 | 有利變動                | 不利變動    |
| 民國112年12月31日             |       |            |                     |         |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量<br>之金融資產 |       |            |                     |         |
| 國內非公開發行公司股票              | 流通性折價 | 1%         | \$ 3,403            | (3,403) |

|                          |       |            | 公允價值變動反應於<br>其他綜合損益 |         |
|--------------------------|-------|------------|---------------------|---------|
|                          | 輸入值   | 向上或下<br>變動 | 有利變動                | 不利變動    |
| 民國111年12月31日             |       |            |                     |         |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量<br>之金融資產 |       |            |                     |         |
| 國內非公開發行公司股票              | 流通性折價 | 1%         | \$ 2,820            | (2,820) |

本公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

### (二十六)財務風險管理

#### 1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

#### 2.風險管理架構

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司之審計委員會監督管理人員如何監控本公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核本公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司審計委員會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予審計委員會。

### 3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款及證券投資。

#### (1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟管理階層亦考量本公司客戶基礎之統計資料，包括客戶所屬產業及國家之違約風險，因這些因素可能會影響信用風險。

本公司已建立授信政策，針對每一客戶個別分析其信用評等，根據信用評等結果決定其交易及付款條件。交易額度依個別客戶建立，未符合本公司信用評等之客戶僅得以預付貨款或質押擔保品方式與本公司進行交易。

在監控客戶之信用風險時，係依據客戶之信用特性予以分組，包括是否為個人或法人個體；是否為經銷商、零售商或最終客戶；地區別、產業別、帳齡、到期日及先前已存在之財務困難。

本公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款與投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

#### (2)投 資

銀行存款、固定收益投資證券及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

#### (3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。

民國一十二年十二月三十一日，子公司有提供背書保證予本公司，詳附註七及十三(一)

### 4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司使用作業基礎成本制以估計其產品及服務之成本，以協助本公司監控現金流量需求及最適之投資現金報酬。一般而言，本公司確保有足夠之現金以支應六十天之預期營運支出需求，包括金融義務之履行，但排除極端情況下無法合理預期的潛在影響，如：自然災害。另外，本公司於民國一一二年及一一一年十二月三十一日未使用之借款額度共計2,611,042千元及3,055,501千元。

### 5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

本公司為管理市場風險，從事衍生工具交易，並因此產生金融負債。所有交易之執行均遵循管理當局之指引。

#### (1)匯率風險

本公司暴露於非以各該集團企業之功能性貨幣計價之銀行存款及金融商品交易所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主。該等交易主要之計價貨幣有美元及歐元。

借款利息係以借款本金幣別計價。一般而言，借款幣別係與本公司營運產生之現金流量之幣別相同，主要係新台幣。

#### (2)利率風險

本公司持有浮動利率之負債因而產生現金流量利率暴險。本公司浮動利率之金融負債明細於本附註流動性風險管理中說明。

#### (3)權益工具價格風險

本公司因權益證券投資而產生權益價格暴險。該權益投資非持有供交易而係屬策略性投資。本公司並未積極交易該等投資，本公司管理人員藉由持有不同風險投資組合以管理風險。

### (二十七)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本總額係權益之全部組成部分（亦即普通股股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金。而本公司為提升股東價值，則會定期審視其資本報酬率。本公司資本報酬率如下：

|       | 112年度        | 111年度     |
|-------|--------------|-----------|
| 稅後淨利  | \$ 425,655   | 140,855   |
| 資本總額  | \$ 9,112,181 | 8,947,289 |
| 資本報酬率 | 4.67 %       | 1.57 %    |

截至民國一一二年十二月三十一日，本公司資本管理之方式並未改變。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (二十八)非現金交易之投資及籌資活動

1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(九)。

2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

|               | <u>112.1.1</u>      | <u>現金流量</u>  | <u>非現金之變動</u> |              |              | <u>112.12.31</u> |
|---------------|---------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|------------------|
|               |                     |              | <u>增加</u>     | <u>匯率變動</u>  | <u>其他</u>    |                  |
| 短期借款          | \$ 2,200,583        | 346,461      | -             | (217)        | -            | 2,546,827        |
| 應付短期票券        | 326,184             | (331,501)    | -             | -            | 5,317        | -                |
| 應付公司債(含一年內到期) | 1,145,217           | (2,690)      | -             | -            | 1,630        | 1,144,157        |
| 存入保證金         | 2,808               | (963)        | -             | -            | -            | 1,845            |
| 租賃負債(含一年內到期)  | 7,703               | (4,296)      | 3,789         | -            | -            | 7,196            |
| 來自籌資活動之負債總額   | <u>\$ 3,682,495</u> | <u>7,011</u> | <u>3,789</u>  | <u>(217)</u> | <u>6,947</u> | <u>3,700,025</u> |

|               | <u>111.1.1</u>      | <u>現金流量</u>    | <u>非現金之變動</u> |             |              | <u>111.12.31</u> |
|---------------|---------------------|----------------|---------------|-------------|--------------|------------------|
|               |                     |                | <u>增加</u>     | <u>匯率變動</u> | <u>其他</u>    |                  |
| 短期借款          | \$ 1,462,590        | 737,907        | -             | 86          | -            | 2,200,583        |
| 應付短期票券        | 639,112             | (321,625)      | -             | -           | 8,697        | 326,184          |
| 應付公司債(含一年內到期) | 1,198,610           | (54,485)       | -             | -           | 1,092        | 1,145,217        |
| 存入保證金         | 2,730               | 78             | -             | -           | -            | 2,808            |
| 租賃負債(含一年內到期)  | 11,526              | (3,823)        | -             | -           | -            | 7,703            |
| 來自籌資活動之負債總額   | <u>\$ 3,314,568</u> | <u>358,052</u> | <u>-</u>      | <u>86</u>   | <u>9,789</u> | <u>3,682,495</u> |

## 七、關係人交易

### (一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司之子公司及其他本公司有交易之關係人如下：

| <u>關係人名稱</u>                 | <u>與本公司之關係</u> |
|------------------------------|----------------|
| 新合達科技股份有限公司(新合達)             | 本公司之子公司        |
| 新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司<br>(新美齊公寓) | 本公司之子公司        |
| 京捷建設股份有限公司(京捷)               | 本公司之子公司        |
| 齊功建設股份有限公司(齊功)               | 本公司之子公司        |
| 東南亞育樂股份有限公司(東南亞育樂)           | 本公司之子公司        |
| 齊城建設股份有限公司(齊城)               | 本公司之子公司        |
| 凱銳光電股份有限公司                   | 本公司之其他關係人      |
| 凱銳汽車股份有限公司                   | 本公司之其他關係人      |
| 凱益能源股份有限公司                   | 本公司之其他關係人      |
| 博燦小客車租賃股份有限公司                | 本公司之其他關係人      |
| 盛捷開發股份有限公司                   | 本公司之其他關係人      |
| 盛凱開發股份有限公司                   | 本公司之其他關係人      |

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

| 關係人名稱        | 與本公司之關係   |
|--------------|-----------|
| 高美投資有限公司(高美) | 本公司之其他關係人 |
| 高輔投資股份有限公司   | 本公司之其他關係人 |
| 翔捷開發股份有限公司   | 本公司之其他關係人 |

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷貨

|          | 營業收入  |         |
|----------|-------|---------|
|          | 112年度 | 111年度   |
| 其他關係人—高美 | \$ -  | 425,262 |

上述關係人交易係參考市場行情或依照合約約定條件收款，並於不動產所有權移轉過戶且交付房地產時認列收入。

2.租賃

|       | 營業收入          |            |
|-------|---------------|------------|
|       | 112年度         | 111年度      |
| 子公司   | \$ 383        | 341        |
| 其他關係人 | 183           | 180        |
|       | <u>\$ 566</u> | <u>521</u> |

出租予上述關係人之租賃價格係參考當地一般租金水準並依租賃契約規定按月收取租金。

3.勞務收受

|        | 未實現銷貨利益          |               |
|--------|------------------|---------------|
|        | 112年度            | 111年度         |
| 子公司—京捷 | <u>\$ 86,710</u> | <u>77,333</u> |

|           | 銷貨成本          |              | 銷售費用         |           | 其他應付款—關係人  |            |
|-----------|---------------|--------------|--------------|-----------|------------|------------|
|           | 112年度         | 111年度        | 112年度        | 111年度     | 112.12.31  | 111.12.31  |
| 子公司—新美齊公寓 | \$ 904        | 1,598        | 5,015        | 23        | 280        | 156        |
| 子公司—新合達   | -             | -            | 72           | -         | -          | -          |
|           | <u>\$ 904</u> | <u>1,598</u> | <u>5,087</u> | <u>23</u> | <u>280</u> | <u>156</u> |

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

4. 財產交易

(1) 取得金融資產

|         |          | 112年度        |               |                     |
|---------|----------|--------------|---------------|---------------------|
| 關係人類別   | 帳列項目     | 交易股數<br>(千股) | 交易標的          | 取得價款                |
| 子公司-齊城  | 採用權益法投資  | 1,400        | 齊城建設股份有限公司股權  | \$ 14,000           |
| 子公司-東南亞 | 採用權益法投資  | 832          | 東南亞育樂股份有限公司股權 | 879,350             |
| 子公司-齊功  | 採用權益法投資  | 1,800        | 齊功建設股份有限公司股權  | 150,000             |
|         |          |              |               | <u>\$ 1,043,350</u> |
|         |          | 111年度        |               |                     |
| 關係人類別   | 帳列項目     | 交易股數<br>(千股) | 交易標的          | 取得價款                |
| 子公司-齊功  | 採用權益法之投資 | 1,200        | 齊功建設股份有限公司股權  | <u>\$ 12,000</u>    |

(2) 取得無形資產

本公司向關係人購買電腦軟體之金額如下：

|         | 112年度           | 111年度        |
|---------|-----------------|--------------|
| 子公司-新合達 | <u>\$ 1,905</u> | <u>1,143</u> |

5. 其他

|           | 其他應收款-關係人        |           | 預收款<br>(表列合約負債-流動項下) |           | 其他收入         |           |
|-----------|------------------|-----------|----------------------|-----------|--------------|-----------|
|           | 112.12.31        | 111.12.31 | 112.12.31            | 111.12.31 | 112年度        | 111年度     |
| 子公司-新美齊公寓 | \$ 18            | 21        | -                    | -         | 14           | 26        |
| 子公司-齊功    | -                | -         | 20                   | 20        | -            | -         |
| 子公司-京捷    | 39,000           | -         | 23                   | 23        | 53           | -         |
| 子公司-齊城    | -                | -         | 24                   | -         | -            | -         |
| 其他關係人     | 3                | -         | -                    | -         | 5,332        | -         |
|           | <u>\$ 39,021</u> | <u>21</u> | <u>67</u>            | <u>43</u> | <u>5,399</u> | <u>26</u> |

(三) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

|        | 112年度            | 111年度         |
|--------|------------------|---------------|
| 短期員工福利 | \$ 23,504        | 30,652        |
| 退職後福利  | 216              | 216           |
| 股份基礎給付 | 1,310            | 730           |
| 合計     | <u>\$ 25,030</u> | <u>31,598</u> |

有關股份基礎給付之說明請詳附註六(二十)。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

| 資產名稱      | 質押擔保標的      | 112.12.31           | 111.12.31        |
|-----------|-------------|---------------------|------------------|
| 存貨        | 銀行借款、商業本票融資 | \$ 2,115,188        | 2,352,314        |
| 不動產、廠房及設備 | 銀行借款、商業本票融資 | 57,183              | 57,315           |
| 投資性不動產    | 銀行借款、應付公司債  | 520,631             | 663,964          |
| 其他流動資產    | 價金信託、建案支出專款 | 110,182             | 623,941          |
| 其他非流動資產   | 應付公司債       | 586,925             | 467,523          |
|           |             | <u>\$ 3,390,109</u> | <u>4,165,057</u> |

### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

#### (一)重大未認列之合約承諾

|                    | 112.12.31           | 111.12.31        |
|--------------------|---------------------|------------------|
| 取得存貨               | \$ 1,292,330        | 1,778,453        |
| 因銀行融資合約開立保證本票      | 2,492,606           | 4,368,251        |
| 向票券承兌機構借款額度開立本票    | 45,000              | 371,900          |
| 因建案履約合建或保固義務開立保證本票 | 25,200              | 32,826           |
|                    | <u>\$ 3,855,136</u> | <u>6,551,430</u> |

#### (二)預收房地合約總價收取情形如下：

|            | 112.12.31    | 111.12.31 |
|------------|--------------|-----------|
| 已簽訂之銷售合約價款 | \$ 5,264,410 | 7,415,000 |
| 已收取金額      | \$ 952,787   | 1,204,288 |

(三)本公司於民國一一一年十一月八日經董事會決議通過，由本公司向東南亞育樂股份有限公司創辦人之繼承人購買所持99.81%股權，後續又向他人購買剩餘之0.19%股權，收購股權價金共計為879,350千元，截至民國一一二年十二月三十一日已支付股權價金688,584千元，尚未支付價金為190,766千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

十二、其 他

員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

| 功 能 別<br>性 質 別 | 112年度       |             |        | 111年度       |             |        |
|----------------|-------------|-------------|--------|-------------|-------------|--------|
|                | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計    | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計    |
| 員工福利費用         |             |             |        |             |             |        |
| 薪資費用           | 15,406      | 47,627      | 63,033 | 13,795      | 49,436      | 63,231 |
| 勞健保費用          | 1,758       | 4,942       | 6,700  | 1,574       | 5,043       | 6,617  |
| 退休金費用          | 960         | 2,422       | 3,382  | 851         | 2,401       | 3,252  |
| 董事酬金           | -           | 3,967       | 3,967  | -           | 2,479       | 2,479  |
| 其他員工福利費用       | 3,145       | 37,095      | 40,240 | 2,784       | 33,339      | 36,123 |
| 折舊費用           | 164         | 4,889       | 5,053  | 164         | 4,529       | 4,693  |
| 攤銷費用           | 211         | 1,861       | 2,072  | 182         | 2,276       | 2,458  |

本公司員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

|              | 112年度           | 111年度         |
|--------------|-----------------|---------------|
| 員工人數         | <u>72</u>       | <u>66</u>     |
| 未兼任員工之董事人數   | <u>6</u>        | <u>6</u>      |
| 平均員工福利費用     | <u>\$ 1,718</u> | <u>1,854</u>  |
| 平均員工薪資費用     | <u>\$ 955</u>   | <u>1,087</u>  |
| 平均員工薪資費用調整情形 | <u>(12.14)%</u> | <u>2.45 %</u> |

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

本公司提供具市場競爭力的薪資水準，並依據營運績效與獲利狀況，提撥員工酬勞、各式績效獎金，達到利潤共享，本公司薪酬政策透明，努力將企業營運績效反饋給每一位員工，並且盡力保持薪酬水平在同業的中位數，確保本公司提供之薪酬符合業界競爭水準，讓員工職能發揮最大效益。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一二年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：無。

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

| 編號<br>註1 | 背書保<br>證者公<br>司名稱 | 被背書保證對象<br>公司名稱 | 關係<br>註2 | 對單一企<br>業背書保<br>證限額 | 本期最高<br>背書保證<br>餘額 | 期末背<br>書保證<br>餘額 | 實際動<br>支金額 | 以財產擔<br>保之背書<br>保證金額 | 累計背書保證金<br>額佔最近期財務<br>報表淨值之比率 | 背書保<br>證最高<br>限額 | 屬母公司<br>對子公司<br>背書保證 | 屬子公司<br>對母公司<br>背書保證 | 屬對大陸<br>地區背書<br>保證 |
|----------|-------------------|-----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------|------------|----------------------|-------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| 1        | 東南亞育樂股份<br>有限公司   | 新美齊股份<br>有限公司   | 3        | 747,820             | 540,000            | 540,000          | 540,000    | 540,000              | 72.21                         | 747,820          | N                    | Y                    | N                  |

註1：編號欄之填寫方法如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

1.有業務往來之公司。

2.公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

3.直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

4.公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

5.基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。

6.因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

7.同業間依消費者保護法規從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：東南亞育樂股份有限公司背書保證之總額及對單一企業背書保證之額度：以不超過該公司最近期財務報表淨值百分之一百為限。與同一母公司集團企業間之背書保證金額得不受最近期財務報表淨值百分之一百的限制，惟其金額不得超過母公司淨值百分之十。但與直接或間接持有百分之百表決權股份母公司之背書保證，不在此限。

### 3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/千股/千單位

| 持有之<br>公司 | 有價證券<br>種類及名稱                | 與有價證券<br>發行人之關係 | 帳列科目                | 期 末 |                |      |         | 備註 |
|-----------|------------------------------|-----------------|---------------------|-----|----------------|------|---------|----|
|           |                              |                 |                     | 股 數 | 帳面金額           | 持股比率 | 公允價值    |    |
| 本公司       | 股票-HSBA.L                    | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | 121 | 30,104         | -    | 30,104  |    |
| 本公司       | 股票-DBK.DE                    | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | 515 | 216,514        | -    | 216,514 |    |
| 本公司       | 股票-AT&T                      | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | 43  | 21,928         | -    | 21,928  |    |
| 本公司       | 股票-UBSG                      | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | 7   | 6,595          | -    | 6,595   |    |
|           |                              |                 |                     |     | <u>275,141</u> |      |         |    |
| 本公司       | 債券-ING GROEP NV              | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | -   | 45,827         | -    | 45,827  |    |
| 本公司       | 債券-Contingent Notes Barclays | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | -   | 66,773         | -    | 66,773  |    |
| 本公司       | 債券-HSBC HOLDING BOND         | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | -   | 30,467         | -    | 30,467  |    |
| 本公司       | 債券-DEUTSCHE BANK ANL.        | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | -   | 55,619         | -    | 55,619  |    |
| 本公司       | 債券-Note standard Chartered   | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | -   | 33,077         | -    | 33,077  |    |
| 本公司       | 債券-DEUTSCHE BANK BOND        | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | -   | 29,928         | -    | 29,928  |    |
|           |                              |                 |                     |     | <u>261,691</u> |      |         |    |
| 本公司       | 不動產信託基金-Blackstone           | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | -   | 2,256          | -    | 2,256   |    |
| 本公司       | 私募股權基金-Owl Rock              | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | -   | 70,220         | -    | 70,220  |    |
| 本公司       | 私募股權基金-BII FUND              | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | -   | 64,469         | -    | 64,469  |    |
|           |                              |                 |                     |     | <u>134,689</u> |      | -       |    |
| 本公司       | 貨幣市場基金-Money Market          | -               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | -   | <u>598,198</u> | -    | 598,198 |    |

## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

| 持有之公司 | 有價證券種類及名稱  | 與有價證券發行人之關係 | 帳列科目                     | 期 末    |         |          |         | 備註 |
|-------|------------|-------------|--------------------------|--------|---------|----------|---------|----|
|       |            |             |                          | 股 數    | 帳面金額    | 持股比率     | 公允價值    |    |
| 本公司   | 凱銳控股股份有限公司 | -           | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 | 19,758 | 339,283 | 19.7579% | 339,283 |    |
| 本公司   | 凱益能源股份有限公司 | -           | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 | 20     | 1,000   | 1.1111%  | 1,000   |    |
|       |            | -           |                          | -      | 340,283 | -        | -       |    |

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元/千單位

| 買、賣之公司 | 有價證券種類及名稱    | 帳列科目         | 交易對象     | 關係 | 期 初 |    | 買 入 |         | 賣 出 |    |      |      | 期 末 |         |
|--------|--------------|--------------|----------|----|-----|----|-----|---------|-----|----|------|------|-----|---------|
|        |              |              |          |    | 股數  | 金額 | 股數  | 金額      | 股數  | 售價 | 帳面成本 | 處分損益 | 股數  | 金額      |
| 本公司    | 東南亞育樂(股)公司股票 | 採用權益法之長期股權投資 | 翁○○及林○○等 | -  | -   | -  | 832 | 879,350 | -   | -  | -    | -    | 832 | 903,499 |

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

| 取得不動產之公司 | 財產名稱    | 事 實<br>發生日 | 交易金額    | 價款支付情形  | 交易對象  | 關係   | 交易對象為關係人者，其前次移轉資料 |         |      |     | 價格決定之參考依據 | 取得目的及使用情况 | 其他約定事項 |
|----------|---------|------------|---------|---------|-------|------|-------------------|---------|------|-----|-----------|-----------|--------|
|          |         |            |         |         |       |      | 所有人               | 與發行人之關係 | 移轉日期 | 金 額 |           |           |        |
| 本公司      | 台中仁平段房地 | 111.06.24  | 608,000 | 608,000 | 陳君等兩人 | 非關係人 | -                 | -       | -    | -   | 鑑價報告      | 興建開發      | 無      |

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

9. 從事衍生工具交易：請詳附註六(二)。

(二) 轉投資事業相關資訊：

民國一一二年度合併公司之轉投資事業資訊如下（不包含大陸被投資公司）：

單位：新台幣千元/千股

| 投資公司名稱 | 被投資公司名稱 | 所在地區 | 主要營業項目         | 原始投資金額  |         | 期末持有   |          |         | 被投資公司本期損益 | 本期認列之投資損益 |
|--------|---------|------|----------------|---------|---------|--------|----------|---------|-----------|-----------|
|        |         |      |                | 本期期末    | 去年年底    | 股數     | 比率       | 帳面金額    |           |           |
| 本公司    | 京捷      | 台灣   | 不動產建設開發、都市更新整建 | 930,000 | 930,000 | 93,000 | 60.00 %  | 842,777 | 2,922     | 1,753     |
| 本公司    | 新美齊公寓   | 台灣   | 公寓大廈管理         | 159,000 | 159,000 | 15,900 | 99.375 % | 75,286  | 8,016     | 7,966     |
| 本公司    | 新合達     | 台灣   | 資訊技術服務         | 6,000   | 6,000   | 600    | 42.857 % | 3,284   | 179       | 77        |
| 本公司    | 齊功      | 台灣   | 不動產買賣租賃、都市更新整建 | 30,000  | 12,000  | 3,000  | 60.00 %  | 161,833 | (206)     | (123)     |
| 本公司    | 東南亞育樂   | 台灣   | 不動產租賃          | 879,350 | -       | 832    | 100.00 % | 903,499 | 26,235    | 21,173    |
| 本公司    | 齊城      | 台灣   | 不動產買賣租賃、都市更新整建 | 14,000  | -       | 1,400  | 70.00 %  | 13,936  | (92)      | (64)      |
| 新美齊公寓  | 新美齊保全   | 台灣   | 公寓保全業務         | 40,000  | -       | 4,000  | 100.00 % | 38,227  | (1,773)   | (1,773)   |

(三) 大陸投資資訊：無。



## 新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (四)主要股東資訊：

單位：股

| 主要股東名稱     | 股份 | 持有股數       | 持股比例    |
|------------|----|------------|---------|
| 高美投資有限公司   |    | 50,661,116 | 19.76 % |
| 高輔投資股份有限公司 |    | 18,667,951 | 7.28 %  |
| 陞譽股份有限公司   |    | 17,897,288 | 6.98 %  |

註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

### 十四、部門資訊

請詳民國一一二年度合併財務報告。

新美齊股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目   | 摘 要        | 金 額               |
|-------|------------|-------------------|
| 週 轉 金 | 事務週轉金      | \$ 75             |
| 銀行存款  | 支票存款       | 3,649             |
|       | 活期存款       | 761,059           |
|       | 外幣活期存款(註1) | 401               |
| 約當現金  | 定期存款(註2)   | 61,804            |
|       | 小 計        | 826,913           |
|       |            | <u>\$ 826,988</u> |

註1：

|     | 原幣金額(元)  | 兌換率   |
|-----|----------|-------|
| USD | 789.20   | 30.71 |
| GBP | 9,622.76 | 39.15 |
| EUR | 0.04     | 33.98 |

註2：

| 銀行別     | 原幣金額(元)          | 匯率    | 期間                  | 利率    |
|---------|------------------|-------|---------------------|-------|
| 板信商業銀行  | NTD 5,000,000.00 | 1.00  | 112.11.20~113.02.10 | 1.15% |
| UBS瑞士銀行 | USD 1,849,996.19 | 30.71 | 112.12.22~113.01.05 | 4.99% |

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  
民國一十二年十二月三十一日

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<br>成 本 | 公 允 價 值 |                            |
|-----------|-------------------------------------|-------|-----------|------------|------------|---------|----------------------------|
|           |                                     |       |           |            |            | 單 價     | 總 額                        |
| 國外股票      | DBK.DE                              | 515   | \$ -      | EUR 4,785  | 149,622    | 12.364  | 216,514                    |
| "         | HSBA.L                              | 121   | -         | GBP 511    | 19,639     | 6.355   | 30,104                     |
| "         | AT&T                                | 43    | -         | USD 780    | 25,099     | 16.780  | 21,928                     |
| "         | UBSG                                | 7     | -         | USD 141    | 4,332      | 30.011  | 6,595                      |
| 國外債券      | ING GROEP NV 6.75%                  | -     | USD 1,500 | USD 1,504  | 47,375     | 99.500  | 45,827                     |
| "         | HSBC HOLDINGS BOND 6.375%           | -     | USD 1,000 | USD 1,017  | 30,578     | 99.225  | 30,467                     |
| "         | Notes Standard Chartered Plc 6%     | -     | USD 1,100 | USD 1,078  | 32,338     | 97.931  | 33,077                     |
| "         | DEUTSCHE BANK BOND 7.5%             | -     | USD 1,000 | USD 997    | 29,032     | 97.470  | 29,928                     |
| "         | Deutsche Bank ANL.21/UNBEFR. 4.625% | -     | EUR 2,000 | EUR 2,002  | 65,174     | 81.840  | 55,619                     |
| "         | Contingent Notes Barclays Plc 8%    | -     | USD 2,190 | USD 2,061  | 64,383     | 99.300  | 66,773                     |
| 衍生性金融商品   | UBS 12M VMRAN(BAC / C.N)ELN         | -     | USD 1,000 | USD 1,000  | 30,450     | -       | 31,515                     |
| "         | UBS 12M VMRAN(DBK / ABN)ELN         | -     | USD 1,000 | USD 1,000  | 31,225     | -       | 31,442                     |
| "         | UBS 12M VMRAN(DBK / MSFT)ELN        | -     | USD 1,000 | USD 1,000  | 31,225     | -       | 33,269                     |
| 國外不動產信託基金 | BLACKSTONE REALESTATE INCOME TRUST  | -     | -         | USD 89     | 1,923      | -       | 2,256                      |
| 國外私募股權基金  | Owl Rock Technology Fund            | -     | -         | USD 2,020  | 59,215     | -       | 70,220                     |
| 國外私募股權基金  | BII Fund                            | -     | USD -     | USD 2,020  | 61,299     | -       | 64,469                     |
| 國外貨幣市場基金  | Money Market Fund                   | -     | USD -     | USD 19,163 | 612,558    | -       | 598,198                    |
|           |                                     |       |           |            |            |         | <u><u>\$ 1,368,201</u></u> |

新美齊股份有限公司

存貨明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目        | 金 額                 |                  | 備 註   |
|------------|---------------------|------------------|-------|
|            | 成 本                 | 淨變現價值            |       |
| 待售房地       | \$ 598,864          | 933,477          | 淨變現價值 |
| 在建房地       | 2,839,897           | 3,170,702        | 淨變現價值 |
| 營建用地       | 53,724              | 51,629           | 淨變現價值 |
| 減：備抵存貨跌價損失 | (2,535)             | -                | 淨變現價值 |
| 存貨淨額       | <u>\$ 3,489,950</u> | <u>4,155,808</u> |       |

新美齊股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一十二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  |                  | 採權益法認列<br>之損益份額 | 其他(註)          | 期 末 金 額 |           |                  | 提供擔保或<br>質押情形 |
|-------|---------|----------|-------------------|-------|------------------|-----------------|----------------|---------|-----------|------------------|---------------|
|       | 股 數     | 持股比例     | 金 額               | 股 數   | 金 額              |                 |                | 股 數     | 持股比例      | 金 額              |               |
| 新合達   | 600     | 42.857 % | \$ 3,207          | -     | -                | 77              | -              | 600     | 42.857 %  | 3,284            | 無             |
| 新美齊公寓 | 15,900  | 99.375 % | 67,248            | -     | -                | 7,966           | 72             | 15,900  | 99.375 %  | 75,286           | "             |
| 京捷    | 93,000  | 60.00 %  | 850,401           | -     | -                | 1,753           | (9,377)        | 93,000  | 60.000 %  | 842,777          | "             |
| 齊功    | 1,200   | 60.00 %  | 11,956            | 1,800 | 150,000          | (123)           | -              | 3,000   | 60.000 %  | 161,833          | "             |
| 東南亞育樂 | -       | - %      | -                 | 832   | 879,350          | 21,173          | 2,976          | 832     | 100.000 % | 903,499          | "             |
| 齊城    | -       | - %      | -                 | 1,400 | 14,000           | (64)            | -              | 1,400   | 70.000 %  | 13,936           | "             |
| 合 計   |         |          | <u>\$ 932,812</u> |       | <u>1,043,350</u> | <u>30,782</u>   | <u>(6,329)</u> |         |           | <u>2,000,615</u> |               |

(註)係未實現銷貨利益9,377千元、其他係員工未賺得酬勞72千元及廉價購買利益2,976千元。

新美齊股份有限公司

短期借款明細表

民國一十二年十二月三十一日

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 |
|-----------|----------|---------------------|---------------------|---------|-------|
| 台新銀行-建北分行 | 擔保借款     | 540,000             | 112.12.27-113.03.27 | 2.69%   | 詳附註八  |
| 合作金庫-館前   | 擔保借款     | 65,043              | 109.04.23-113.12.31 | 2.503%  | 〃     |
| 合作金庫-館前   | 擔保借款     | 135,000             | 110.09.27-113.12.31 | 2.703%  | 〃     |
| 彰化銀行-城東   | 擔保借款     | 24,000              | 112.05.31-113.05.31 | 2.175%  | 〃     |
| 彰化銀行-城東   | 擔保借款     | 4,750               | 112.06.02-113.06.02 | 2.175%  | 〃     |
| 彰化銀行-城東   | 擔保借款     | 80,000              | 112.12.05-119.12.05 | 2.425%  | 〃     |
| 彰化銀行-城東   | 擔保借款     | 155,834             | 112.02.24-122.02.24 | 2%      | 〃     |
| 兆豐銀行-大安   | 擔保借款     | 275,600             | 112.10.31-113.04.26 | 2.535%  | 〃     |
| 兆豐銀行-大安   | 擔保借款     | 24,400              | 112.12.04-113.05.31 | 2.535%  | 〃     |
| 永豐銀行-蘭雅   | 擔保借款     | 770,000             | 109.04.28-114.04.28 | 2.3785% | 〃     |
| 永豐銀行-蘭雅   | 擔保借款     | 70,000              | 111.11.10-114.04.28 | 2.426%  | 〃     |
| 永豐銀行-台中   | 擔保借款     | 243,200             | 111.08.31-115.08.31 | 2.55%   | 〃     |
| 上海商銀-北中和  | 擔保借款     | 45,000              | 112.01.30-113.01.25 | 2.36%   | 〃     |
| 華南銀行-天母分行 | 無擔保借款    | 27,520              | 112.12.06-113.01.05 | 2.304%  | 無     |
| 華南銀行-天母分行 | 無擔保借款    | 12,658              | 112.09.27-113.09.26 | 2.3%    | 無     |
| UBS-香港分行  | 信用借款(註1) | 73,822              | 112.12.27-113.01.24 | 4.922%  | 無     |
| 合計        |          | <u>\$ 2,546,827</u> |                     |         |       |

註1:

| 原幣金額(元)          | 兌換率   |
|------------------|-------|
| EUR 2,172,527.89 | 33.98 |

新美齊股份有限公司

合約負債－流動明細表

民國一十二年十二月三十一日

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 | \$ 175,242        | 1031 | 合作金庫－館前 |
|       |         | 584,558           | 1071 | 永豐銀行－蘭雅 |
|       |         | 192,987           | 1072 | 台新銀行－建北 |
| 預收租金款 | 不動產租賃   | 2,294             |      |         |
| 合計    |         | <u>\$ 955,081</u> |      |         |

新美齊股份有限公司

應付票據及帳款明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目  | 摘 要            | 金 額               |
|------|----------------|-------------------|
| 應付票據 | 永豐銀行           | \$ 3,549          |
|      | 僑馥建經           | 600               |
| 應付帳款 | 信創營造           | 132,053           |
|      | 翊豐營造           | 69,305            |
|      | 豐興營造           | 21,828            |
|      | 其他(未達本科目餘額5%者) | 273,737           |
|      |                | <u>\$ 501,072</u> |



新美齊股份有限公司

其他應付款明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目            | 金 額               |
|----------------|-------------------|
| 本期所得稅負債        | \$ 107,137        |
| 應付董事及員工酬勞      | 16,889            |
| 應付薪資及獎金        | 16,752            |
| 合併取得子公司        | 190,766           |
| 其他(未達本科目餘額5%者) | 25,290            |
|                | <u>\$ 356,834</u> |

新美齊股份有限公司

營業成本明細表

民國一十二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       | \$ 1,031,417               |
| 房屋成本       | 687,098                    |
| 租賃成本       | 2,752                      |
| 存貨跌價損失     | <u>2,535</u>               |
| 營業成本       | <u><u>\$ 1,723,802</u></u> |

新美齊股份有限公司

營業費用明細表

民國一十二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           | \$ 3,446          | 47,927         | 51,373         |
| 獎金             | 5,271             | 32,311         | 37,582         |
| 佣金支出           | 3,472             | 27,125         | 30,597         |
| 手續費            | -                 | 16,068         | 16,068         |
| 雜費             | 3,834             | 9,479          | 13,313         |
| 廣告費            | 132,380           | 184            | 132,564        |
| 其他(未達本科目餘額5%者) | 1,383             | 29,694         | 31,077         |
| 合 計            | <u>\$ 149,786</u> | <u>162,788</u> | <u>312,574</u> |

# 社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1131504 號

會員姓名：(1) 寇惠植  
(2) 李慈慧

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

事務所統一編號：04016004

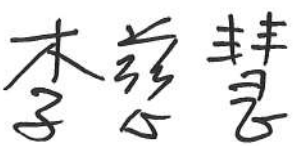
事務所電話：(02)81016666

委託人統一編號：22006274

會員書字號：(1) 北市會證字第 1989 號  
(2) 北市會證字第 1888 號

印鑑證明書用途：辦理 新美齊股份有限公司

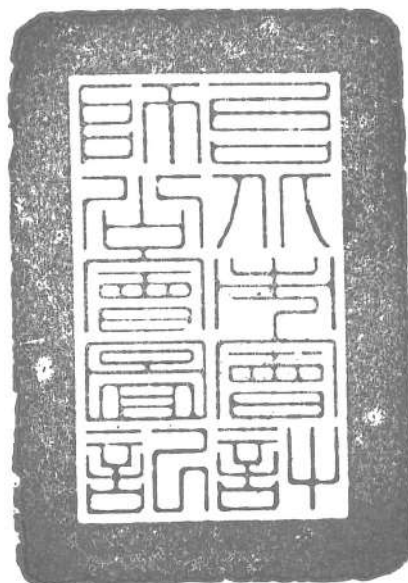
112 年 01 月 01 日 至  
112 年度（自民國 112 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

|            |                                                                                     |             |                                                                                       |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 簽名式<br>(一) |   | 存會印鑑<br>(一) |   |
| 簽名式<br>(二) |  | 存會印鑑<br>(二) |  |

理事長：



核對人：



中華民國 113 年 02 月 16 日

附件十

內部控制聲明書

新美齊股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：113 年 02 月 27 日

本公司民國 112 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國112年12月31日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國113年02月27日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

新美齊股份有限公司



董事長：林傳捷



簽章

總經理：紀榮村



簽章

## 附件十一

### 證券承銷商評估總結意見

## 承銷商總結意見

新美齊股份有限公司(以下簡稱新美齊或該公司)本次辦理發行國內第三次無擔保轉換公司債，發行總張數上限為10,000張，每張面額為新台幣壹拾萬元，發行總面額上限為新台幣1,000,000仟元整；暨發行國內第四次無擔保轉換公司債，發行總張數上限為10,000張，每張面額為新台幣壹拾萬元，發行總面額上限為新台幣1,000,000仟元整，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解新美齊之營運狀況，與該公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

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

台新綜合證券股份有限公司

負責人：郭嘉宏

承銷部門主管：葉盛弘





## 附件十二

### 律師法律意見書

遠東聯合法律事務所  
FAR EAST LAW OFFICES

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



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

律師法律意見書

新美齊股份有限公司本次為募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債案，每張面額為新臺幣 10 萬元整，發行總張數各以 10,000 張為上限，發行總面額上限各為 1,000,000 仟元，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

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

此致

新美齊股份有限公司

邱雅文律師

遠東聯合法律事務所



中華民國一十三年十月二十三日

附件十三

不得退還或收取承銷相關費用之聲明書

## 聲明書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

發 行 人：新美齊股份有限公司



負 責 人：林傳捷



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

## 聲明書

本人係新美齊股份有限公司(以下簡稱該公司)之董事長，於該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司、該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

法人董事：高美投資有限公司



法人董事代表人暨董事長：林傳捷



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

## 聲明書

本公司係新美齊股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司、該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

法人董事：高美投資有限公司

法人董事負責人：溫靜如



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日



## 聲明書

本公司係新美齊股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司、該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

法人董事：高輔投資股份有限公司

法人董事負責人：許張義



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

## 聲明書

本人係新美齊股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事代表人，於該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司、該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

法人董事：高輔投資股份有限公司

法人董事代表人：林傳凱



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日



## 聲明書

本人係新美齊股份有限公司(以下簡稱新美齊)之董事，於新美齊申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予新美齊、新美齊之董事、總經理、財務或會計主管以及與新美齊申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

董事：許智明



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

## 聲明書

本人係新美齊股份有限公司(以下簡稱新美齊)之董事，於新美齊申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予新美齊、新美齊之董事、總經理、財務或會計主管以及與新美齊申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

董事：許張義



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

## 聲明書

本人係新美齊股份有限公司(以下簡稱新美齊)之獨立董事，於新美齊申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予新美齊、新美齊之董事、總經理、財務或會計主管以及與新美齊申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

獨立董事： 趙晟



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

## 聲明書

本人係新美齊股份有限公司(以下簡稱新美齊)之獨立董事，於新美齊申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予新美齊、新美齊之董事、總經理、財務或會計主管以及與新美齊申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

獨立董事： 陳修乾



中 華 民 國 一 一 三 年

十 月 二 十 一 日

## 聲明書

本人係新美齊股份有限公司(以下簡稱新美齊)之獨立董事，於新美齊申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予新美齊、新美齊之董事、總經理、財務或會計主管以及與新美齊申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

獨立董事：朱孔晟



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

## 聲明書

本人係新美齊股份有限公司(以下簡稱新美齊)之經理人或受僱人，於新美齊申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予新美齊、新美齊之董事、總經理、財務或會計主管以及與新美齊申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

### 聲 明 人

副總經理：鮑凱行



處長：蔡佳航



財務主管兼任會計主管：李光世



稽核主管：張再慶



受僱人：謝宗澧



受僱人：吳宗祐

中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日



## 聲明書

本公司受新美齊股份有限公司(下稱新美齊)委託，擔任新美齊募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債案件乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

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

證券承銷商：台新綜合證券股份有限公司



負責人：郭嘉宏



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

## 聲明書

本公司受新美齊股份有限公司(下稱新美齊)委託，擔任新美齊募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債案件乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

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

證券承銷商：群益金鼎證券股份有限公司

負責人：周秀真



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日



## 聲明書

本公司受新美齊股份有限公司(下稱新美齊)委託，擔任新美齊募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債案件乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

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

證券承銷商：台中銀證券股份有限公司

負責人：董事長 葉秀惠



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

## 聲明書

本公司受新美齊股份有限公司(下稱新美齊)委託，擔任新美齊募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債案件乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

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

證券承銷商：美好證券股份有限公司



負責人：黃谷涵



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

## 聲明書

本公司受新美齊股份有限公司(下稱新美齊)委託，擔任新美齊募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債案件乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

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

證券承銷商：富邦綜合證券股份有限公司



負責人：程明乾



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

附件十四

不得受理詢圈及競拍對象之聲明書



## 聲 明 書

新美齊股份有限公司(以下簡稱本公司)本次辦理募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，茲聲明本承銷案件詢價圈購配售對象不得為下列各款之人：

- 一、本公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對本公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與本公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受本公司捐贈之金額達其基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、本公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、本公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、本公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與本公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、本公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致

行政院金融監督管理委員會

聲明人：新美齊股份有限公司



負責人：林傳捷



民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

## 聲 明 書

本公司因辦理新美齊股份有限公司(以下簡稱發行公司)募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，茲聲明本承銷案件受理詢價圈購之對象，如有下列各款之人參與詢價圈購，應拒絕之，本公司並應取得圈購人出具之符合銷售對象規定之聲明書：

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：台新綜合證券股份有限公司

代表人：郭嘉宏



民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 二 日



## 聲 明 書

本公司因辦理新美齊股份有限公司(以下簡稱發行公司)募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，茲聲明本承銷案件受理詢價圈購之對象，如有下列各款之人參與詢價圈購，應拒絕之，本公司並應取得圈購人出具之符合銷售對象規定之聲明書：

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致  
金融監督管理委員會

聲明人：群益金鼎證券股份有限公司

代表人：周秀真



民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

## 聲 明 書

本公司因辦理新美齊股份有限公司(以下簡稱發行公司)募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，茲聲明本承銷案件受理詢價圈購之對象，如有下列各款之人參與詢價圈購，應拒絕之，本公司並應取得圈購人出具之符合銷售對象規定之聲明書：

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致  
金融監督管理委員會

聲明人：台中銀證券股份有限公司

代表人：董事長 葉秀惠



民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日



## 聲 明 書

本公司因辦理新美齊股份有限公司(以下簡稱發行公司)募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，茲聲明本承銷案件受理詢價圈購之對象，如有下列各款之人參與詢價圈購，應拒絕之，本公司並應取得圈購人出具之符合銷售對象規定之聲明書：

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致  
金融監督管理委員會

聲明人：美好證券股份有限公司

代表人：黃 谷 涵



民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

## 聲 明 書

本公司因辦理新美齊股份有限公司(以下簡稱發行公司)募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，茲聲明本承銷案件受理詢價圈購之對象，如有下列各款之人參與詢價圈購，應拒絕之，本公司並應取得圈購人出具之符合銷售對象規定之聲明書：

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致  
金融監督管理委員會

聲明人：富邦綜合證券股份有限公司

代表人：程明乾



民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

## 聲明書

茲聲明本公司辦理國內第四次無擔保轉換公司債案件，將不受理下列對象之投標單：

- 一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創黑板初次上市案件未具第四十三條之一第二項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此 致

金融監督管理委員會

聲明人：新美齊股份有限公司

負責人：林傳捷



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日



## 聲 明 書

茲聲明本公司本次辦理新美齊股份有限公司募集與發行國內第四次無擔保轉換公司債案件，如發現競價拍賣投標之對象，有下列各款之人參與應募時，應拒絕之：

- 一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創黑板初次上市案件未具「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第四十三條之一第二項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致

金融監督管理委員會

聲 明 人：台新綜合證券股份有限公司



負 責 人：郭嘉宏



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

## 附件十五

與本次發行有關之決議文

新美齊股份有限公司

第十六屆第十次董事會議事錄(節錄)

壹、日期：中華民國一一三年十月一日 上午 11:19

貳、地點：本公司大會議室(台北市內湖區陽光街 300 號 6 樓)

參、出席狀況：

應出席人數：林傳捷、林傳凱、許張義、許智明、陳修乾、趙晟、朱孔晟，共計 7 人

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

肆、列席者：稽核長 張再慶、財務長 李光世

伍、主席：林傳捷

紀錄：吳宗祐

陸、出席董事已達法定人數，主席宣布開會。

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

柒、報告事項：

一、上次會議紀錄及執行情形：(略)

二、重要財務業務報告：(略)

三、內部稽核業務報告：(略)

四、其他重要報告事項：(略)

捌、討論事項：

一、上次會議保留之討論事項：無

二、本次會議討論事項：

案由一：擬發行一一三年度國內第三次與第四次無擔保轉換公司債案，謹提請 討論。

說明：(一)本公司為償還債務及充實營運資金，以提升自有資金比重及減少利息支出，擬依證券交易法第二十二條及「發行人募集與發行有價證券處理準則」之相關規定，發行國內第三次與第四次無擔保轉換公司債，每張轉換公司債面額為新台幣 10 萬元整，發行總張數各以 10,000 張為上限。

(二)本次發行國內第三次與第四次無擔保轉換公司債，擬分別採詢價圈購方式及競價拍賣方式全數辦理對外公開承銷，主要發行條件如下：

(1)本次發行國內第三次無擔保轉換公司債總張數上限為 10,000 張，每張債券面額為新台幣 10 萬元整，發行期間為 3 年，票面利率 0%，依票面金額之 100%~101%發行，採詢價圈購方式辦理公開承銷，預計發行總面額上限為 1,000,000 仟元。

(2)本次發行國內第四次無擔保轉換公司債總張數上限為 10,000 張，每張債券面額為新台幣 10 萬元整，發行期間為 3 年，票面利率 0%，預計發行總面額上限為 1,000,000 仟元，採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標暫定以不低於面額之 100%~101%發行，實際發行金額依競價拍賣結果而定。

(3)本次發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債之發行及轉換辦法，請參閱附件三及附件四；實際發行及轉換辦法擬授權董事長視金融市場狀況與主辦承銷商共同議定之，並於呈報主管機關核准後，授權董事長訂定發行日期。

(4)本次發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債依證券交易法第八條及發行人募集與發行有價證券處理準則第十條規定不印製實體債券，採帳簿劃撥交付。於主管機關申報生效發行後，擬授權董事長另訂發行日，並將向中華民國證券櫃檯買賣中心申請櫃檯買賣。

(5)因資本市場籌資環境變化快速，為掌握訂定發行條件及實際發行作業之時效，本次發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債籌資計畫有關之發行金額、發行條件、發行及轉換辦法之訂定，以及計畫所需資金總額、資金來源、計畫項目、資金運用進度、預計可能產生效益及其他相關事項，如經主管機關指示，相關法令規則修正，或因應



客觀環境需修訂或修正時，擬授權董事長全權處理。

(6)為配合國內第三次及第四次無擔保轉換公司債籌資作業之發行作業，擬授權本公司董事長核可並代表本公司簽署一切有關發行國內無擔保轉換公司債之契約文件，並代表本公司辦理相關發行事宜，如有未盡事宜，擬授權董事長全權處理。

(三)本計畫之資金來源、計畫項目、預定進度、預計可能產生效益，請參閱附件五。

(四)本案經審計委員會 113 年 10 月 1 日審議通過，提請董事會討論。

決 議：本案經主席徵詢出席董事，無異議照案通過。

案由二：(略)

玖、臨時動議：無

主席：林傳捷

紀錄：吳宗祐



中 華 民 國 一 一 三 年 十 月 一 日

## 附件十六

### 公司章程新舊條文對照表





## 新美齊股份有限公司章程

### 第一章 總 則

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

第 二 條：本公司所營之事業如下：

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



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

第 三 條：本公司設於台北市，必要時經董事會之決議得設分公司於國內外各地。

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

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

第三條之三：本公司公告方法依照公司法第二十八條規定辦理。



## 第二章 股 份

- 第 四 條：本公司資本總額為台幣參拾伍億元整，分為普通股參億伍仟萬股，每股面額為新台幣壹拾元整。其中保留新台幣貳億五仟萬元整，計貳仟伍佰萬股供發行員工認股權憑證之用，未發行之股份授權董事會分次發行。
- 第 五 條：本公司股票概為記名式，由代表公司之董事簽名或蓋章、編號，依法得擔任股票發行簽證人之銀行簽證後發行之。本公司發行之股份得免印製股票。依前項規定未印製股票，應洽證券集中保管事業機構登錄其發行之股份，並依該機構之規定辦理。
- 第 六 條：每屆股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內，或公司決定分派股息、紅利及其他利益之基準日前五日內停止股票過戶。
- 第 七 條：本公司股東辦理股票轉讓、設定權利質押、掛失、繼承、贈與及印鑑掛失變更或地址變更等股務事項及行使其一切權利時，除法令規章有規定外，悉依證券管理機關公佈之「公開發行公司股務處理準則」辦理。  
本公司股東會開會時，得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式為之。

### 第七條之一：

本公司收買之庫藏股轉讓之對象，包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。

本公司員工認股權憑證發給對象，包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。

本公司發行新股時，承購股份之員工包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。

本公司發行限制員工權利新股之對象，包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。

該一定條件授權董事會訂定之。

## 第三章 股 東 會

- 第 八 條：股東會分為常會及臨時會二種，常會每年至少召開一次，於每會計年度終了後六個月內由董事會召開之，並於三十日前通知各股東；臨時會由董事會於必要時召集之，並於十五日前通知各股東。
- 第八條之一：股東會由董事會召集者，其主席依公司法第 208 條第三項規定辦理。股東會之會議依本公司議事規則辦理。
- 第 九 條：股東因故不能出席股東會時，得依公司法第一百七十七條規定出具委託書，委託代理人出席，並依「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」規定辦理。
- 第 十 條：本公司每持有一股，有一表決權，並應受公司法之一七九條之限制。





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

前項議事錄之分發，依公司法規定辦理。

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

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

#### 第四章 董事及審計委員會

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

前項董事名額中，獨立董事人數不得少於二人，且不得少於董事席次五分之一。

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

獨立董事與非獨立董事應一併進行選舉，分別計算當選名額。

全體董事所持有本公司記名股票之股票總額悉依證券管理機關規定之標準辦理之。

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

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

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

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

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

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



## 第五章 經 理 人

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

## 第六章 會 計

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

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

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

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

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

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

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

股東股利之發放，除考量上述情形並經董事會提請股東會通過不予分派外，應至少提撥當年度可分配盈餘 10% 分派之，其中現金股利發放總額不低於擬發放當年度股東股利總額之 10%。

第 廿二 條：本章程未盡事宜，悉依公司法之規定辦理。

第 廿三 條：本章程訂立於中華民國七十四年十二月二十一日。

第一次修訂於民國七十五年三月二十四日。

第二次修訂於民國七十六年一月二十日。



- 第三次修訂於民國七十七年九月二日。
- 第四次修訂於民國七十八年五月二十五日。
- 第五次修訂於民國八十一年一月十日。
- 第六次修訂於民國八十一年三月十五日。
- 第七次修訂於民國八十一年六月二十九日。
- 第八次修訂於民國八十一年十二月九日。
- 第九次修訂於民國八十三年四月十五日。
- 第十次修訂於民國八十三年六月十五日。
- 第十一次修訂於民國八十三年十一月二十五日。
- 第十二次修訂於民國八十四年六月十五日。
- 第十三次修訂於民國八十六年四月二十日。
- 第十四次修訂於民國八十六年六月二十九日。
- 第十五次修訂於民國八十七年六月十五日。
- 第十六次修訂於民國八十八年一月六日。
- 第十七次修訂於民國八十八年六月五日。
- 第十八次修訂於民國八十八年十二月十八日。
- 第十九次修訂於民國八十九年四月十五日。
- 第二十次修訂於民國九十年六月二十七日。
- 第二十一次修訂於民國九十一年四月二十九日。
- 第二十二次修訂於民國九十二年六月六日。
- 第二十三次修訂於民國九十三年六月十五日。
- 第二十四次修訂於民國九十四年六月二十三日。
- 第二十五次修訂於民國九十五年六月九日。
- 第二十六次修訂於民國九十六年六月八日。
- 第二十七次修訂於民國九十九年五月十一日。
- 第二十八次修訂於民國一〇〇年四月二十九日。
- 第二十九次修訂於民國一〇一年六月二十七日。
- 第三十次修訂於民國一〇二年五月三十一日。
- 第三十一次修訂於民國一〇四年五月十三日。
- 第三十二次修訂於民國一〇五年五月十九日。
- 第三十三次修訂於民國一〇六年五月二十六日。
- 第三十四次修訂於民國一〇八年五月二十九日。
- 第三十五次修訂於民國一一一年五月二十四日。
- 第三十六次修訂於民國一一二年五月三十一日。



文件編號:010002-001 版本:008  
股東會通過日期:112.05.31

新美齊股份有限公司



董事長：林傳捷





**新美齊股份有限公司**  
**公司章程修正條文對照表**

| 修正後條文                                                                                                                                   | 現行條文(111/05/24 生效)                                                                                                                    | 說明         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <p>第 廿一 條：</p> <p>第一~五項略</p> <p>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 <u>10%</u>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 <u>10%</u>。</p> | <p>第 廿一 條：</p> <p>第一~五項略</p> <p>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 <u>3%</u>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 <u>3%</u>。</p> | 具體明確股利政策   |
| <p>第 廿三 條：</p> <p>第一~三十五項略。</p> <p><u>第三十六次修訂於民國一一二年五月三十一日。</u></p>                                                                     | <p>第 廿三 條：</p> <p>第一~三十五項略。</p>                                                                                                       | 增列修訂次數及日期。 |





## 附件十七

### 盈餘分配表

# 民國一一二年盈餘分配表

單位：新台幣元

| 項 目                      | 金 額          |               |
|--------------------------|--------------|---------------|
|                          | 小 計          | 合 計           |
| 期初未分配盈餘                  |              | 909,203,821   |
| 減：限制員工權利新股既得條件滿足與給與日股價差額 | (2,036,461)  |               |
| 加：本期淨利                   | 425,655,481  | 423,619,020   |
| 加：迴轉特別盈餘公積－投資性不動產公允價值變動  | 1,072,677    |               |
| 減：提列 10%法定盈餘公積           | (42,361,902) | (41,289,225)  |
| 累計可分配盈餘                  |              | 1,291,533,616 |
| 減：本期分配股票股利(@0.224)       |              | (57,408,700)  |
| 減：本期分配現金股利(@0.110)       |              | (28,191,770)  |
| 期末未分配盈餘                  |              | 1,205,933,146 |

董事長：



經理人：



主辦會計：



## 附件十八

證券商出具不實聲明事項之圈購人收取違約金承諾書

## 承 諾 書

為落實承銷商詢價圈購配售對象之檢核暨強化詢價圈購人誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商辦理公開募集與發行新美齊股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債申報案件，採詢價圈購方式辦理承銷時，承諾本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此致

金融監督管理委員會

證券承銷商：台新綜合證券股份有限公司



代表人：郭嘉宏



民 國 一 一 三 年 十 月 二 十 三 日

## 承 諾 書

為落實承銷商詢價圈購配售對象之檢核暨強化詢價圈購人誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商辦理公開募集與發行新美齊股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債申報案件，採詢價圈購方式辦理承銷時，承諾本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此致

金融監督管理委員會

證券承銷商：群益金鼎證券股份有限公司

代表人：周秀真



民 國      一   一   三      年      十      月   二 十 三      日

## 承 諾 書

為落實承銷商詢價圈購配售對象之檢核暨強化詢價圈購人誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商辦理公開募集與發行新美齊股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債申報案件，採詢價圈購方式辦理承銷時，承諾本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此致

金融監督管理委員會

證券承銷商：台中銀證券股份有限公司

代表人：董事長 葉秀惠



民 國      一   一   三      年      十      月   二   十   三      日

# 承 諾 書

為落實承銷商詢價圈購配售對象之檢核暨強化詢價圈購人誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商辦理公開募集與發行新美齊股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債申報案件，採詢價圈購方式辦理承銷時，承諾本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此致

金融監督管理委員會

證券承銷商：美好證券股份有限公司



代表人：黃 谷 涵



民 國      一   一   三      年      十      月   二   十   三      日

## 承 諾 書

為落實承銷商詢價圈購配售對象之檢核暨強化詢價圈購人誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商辦理公開募集與發行新美齊股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債申報案件，採詢價圈購方式辦理承銷時，承諾本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此致

金融監督管理委員會

證券承銷商：富邦綜合證券股份有限公司



代表人：程明乾



民 國      一   一   三      年      十      月      二十三日      日



新美齊股份有限公司



負責人：林傳捷

