

# JEAN GROUP

股票代號2442

## 新美齊股份有限公司 2024第二次法人說明會

2024.9.18

# 議程

---

Chapter 1 公司簡介

Chapter 2 營運概況

Chapter 3 營運績效

Chapter 4 Q&A



“本簡報及同時發佈之相關訊息所提及之前瞻性資訊包括經營策略、財務狀況、營運概況以及業務預測等內容，係建立於本公司從內部與外部來源所得的資訊基礎。

此前瞻性資訊與未來實際所可能發生的營運結果、財務狀況以及業務成果有所差異。其原因可能來自於各種因素，包括但不限於價格波動、競爭情勢、國內外經濟狀況、利(匯)率波動、市場需求以及其他本公司無法或難以掌握之風險等因素。

本簡報所提供資訊並未明示或暗示的表達或保證其正確性、完整性或可靠性。亦不代表本公司後續營運狀況。簡報中對未來的展望，反應本公司截至目前為止對未來的看法。對於這些看法未來若有任何變更或調整時，本公司並不負修正、更新或提醒、保證之責任。

此簡報及其內容未經本公司書面許可，任何第三者不得任意取用”

---



# Chapter 1 公司簡介

# 公司概況

---

成立日期：1986年01月11日  
上市日期：2000年11月22日  
董事長：林傳捷  
總經理：紀榮村  
資本額：新台幣25.61億  
員工人數：214人  
營運總部：台北市內湖區陽光街300號6樓





- 1986.01 成立美齊股份有限公司主要經營業務：電子、家電產品之銷售與買賣
- 更名為「新美齊股份有限公司」新增公司營業項目「資產管理」「建設開發」
- 2010.05 「Jade12」個案獲得國家建築金質獎第十六屆最高榮耀 - 規劃設計類全國首獎及金質獎
- 2014.10 新美齊物業受委任經營管理社區，參加「104年台北市優良公寓大廈評選活動」，獲得小型社區組綜合獎項第一名
- 2015.11 「Jade12」個案獲得國家建築金質獎第十九屆最高榮耀 - 施工品質類全國首獎及金質獎
- 2017.11 榮獲金融時報(FINANCIAL TIMES)與STATISTA公司共同發表的「2018亞太地區前1000大高成長企業」，排名第329名
- 2018.02 「Jade12」個案獲得2018國家卓越建設獎 - 最佳施工品質獎
- 2018.07 「Jade12」榮獲英國國際房地產(INTERNATIONAL PROPERTY AWARDS)2019-2020亞太地區高層建築開發商類五星大獎
- 2019.04 天下雜誌二千大建設業2018年排名第14名
- 2019.05 新美齊成為22檔「公司治理100指數」成分股之一
- 2019.07 成立京捷建設股份有限公司
- 2019.08



- 成立新合達科技股份有限公司 ● 2020.02
- Jade 12 榮獲2020第七屆台灣住宅建築獎 (Taiwan Residential Architecture Award, TRAA), 集合住宅獎佳作。 ● 2020.03
- 2020.04 ● 台灣證券交易所股份有限公司主辦之「公司治理評鑑」結果, (2017~2019年度) 連續3年公司成績級距為6%~20%, 屬上市公司營建業中最佳排名之一
- 取得MSCI ESG(Environmental, Social and Governance) Business Involvement Screening Research (BISR) 2020年度更新驗證報告。 ● 2020.05
- 2020.12 ● 為落實專業分工, 新美齊已逐步完成經營策略結構調整
- 住展雜誌 北台灣十大建設業2021年排名第8名 ● 2022.02
- 2022.09 ● 自2021年起, 由不動產建設開發、物業管理事業為合併營收主要來源
- 成立齊功建設股份有限公司 ● 2022.09
- 2023.04 ● 收購東南亞育樂股份有限公司
- 成立新美齊保全股份有限公司 ● 2023.08
- 2023.09 ● 新美齊物業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
- 成立齊城建設股份有限公司 ● 2023.09
- 2023.11 ● 新美齊參加1111人力銀行「2023幸福企業票選」, 榮獲「幸福企業 銀獎」
- 新美齊台中仁平段獲獎2024年英國IPA評選建築設計五星首獎 ● 2024.05

## 營運現況



不動產

### 建設本業

都更：畫世代、The Top、三重頂崁段、  
高雄齊功案、台中惠仁段  
危老：硯、新店賣元段  
聯合開發：中原站、中和站  
即將推出：台中十四期仁平段



物業管理

### 代租代管

酒店式公寓：50件委託  
物業管理：23個案場  
保安全管理：30個案場  
線上賞屋：買屋賣屋租賃一應俱全

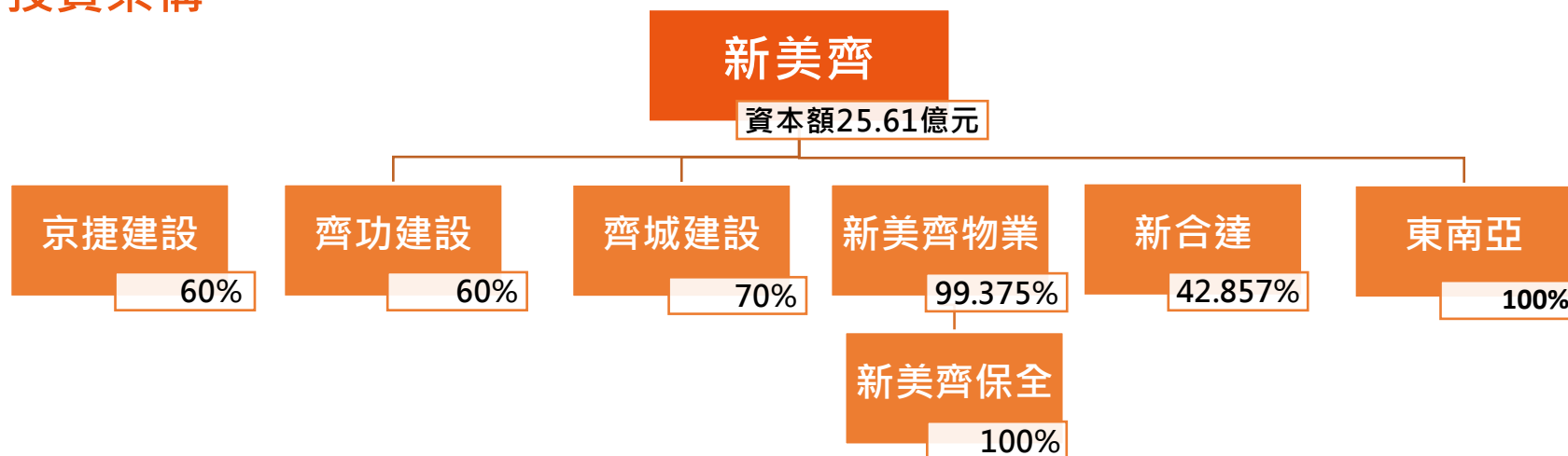


資訊軟體服務

### 資訊服務

CRM:售服客戶關係管理系統  
數位投廣：開創集團資源  
銷控系統：即時掌握銷售狀況

## 投資架構



轉投資公司	投資額	說明
京捷建設	NT\$9.30億	與中石化合資(新美齊-畫世代個案項目公司)
齊功建設	NT\$1.62億	與一功建設合資(新開發個案項目公司)
齊城建設	NT\$0.14億	與宜鋼合資(新開發個案項目公司)
新美齊公寓大廈管理	NT\$1.59億	資產、物業、安全、清潔及設備等管理服務
新美齊保全	NT\$0.40億	大型社區、商場、商辦、大眾運輸場所保全管理服務
新合達	NT\$0.06億	資訊軟體服務
東南亞育樂	NT\$8.80億	商場租賃服務



# Chapter 2 營運概況

## 推案執行狀況

序號	建案名稱	開發模式	地點	戶數	預計總銷(億元)	銷售率-戶數(至2024/8)	預計完工年度								
							2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
1	新美齊-硯	危老	捷運西門站	57	11	98%	✓								
2	新美齊-畫世代	都更	捷運府中站	632	146	98%		✓							
3	新美齊-The Top	都更	忠孝橋環河南路河畔	182	38	100%			✓						
4	新美齊-台中14期	自建	馬禮遜美國學校	86	28.5	即將銷售					✓				
總計				957	223.5										
5	新美齊-三重頂崁段	都更	頂崁工業區	規劃中	預計建照時間2026Q2							✓			
6	新美齊-台中溝背段	自建	機捷特區		預計建照時間2025Q3									✓	
7	新美齊-高雄齊功案	都更	苓雅區中正一路星巴克		預計建照時間2025Q4									✓	
8	新美齊-新店寶元段	危老	新店裕隆城		預計建照時間2025Q4									✓	
9	新美齊-台中惠仁段	都更	台中七期 捷運水安宮站		預計建照時間2026Q3										✓

註:	個體報表科目	可售金額(億元)
	投資性不動產	4.51
	待售房地	3.48

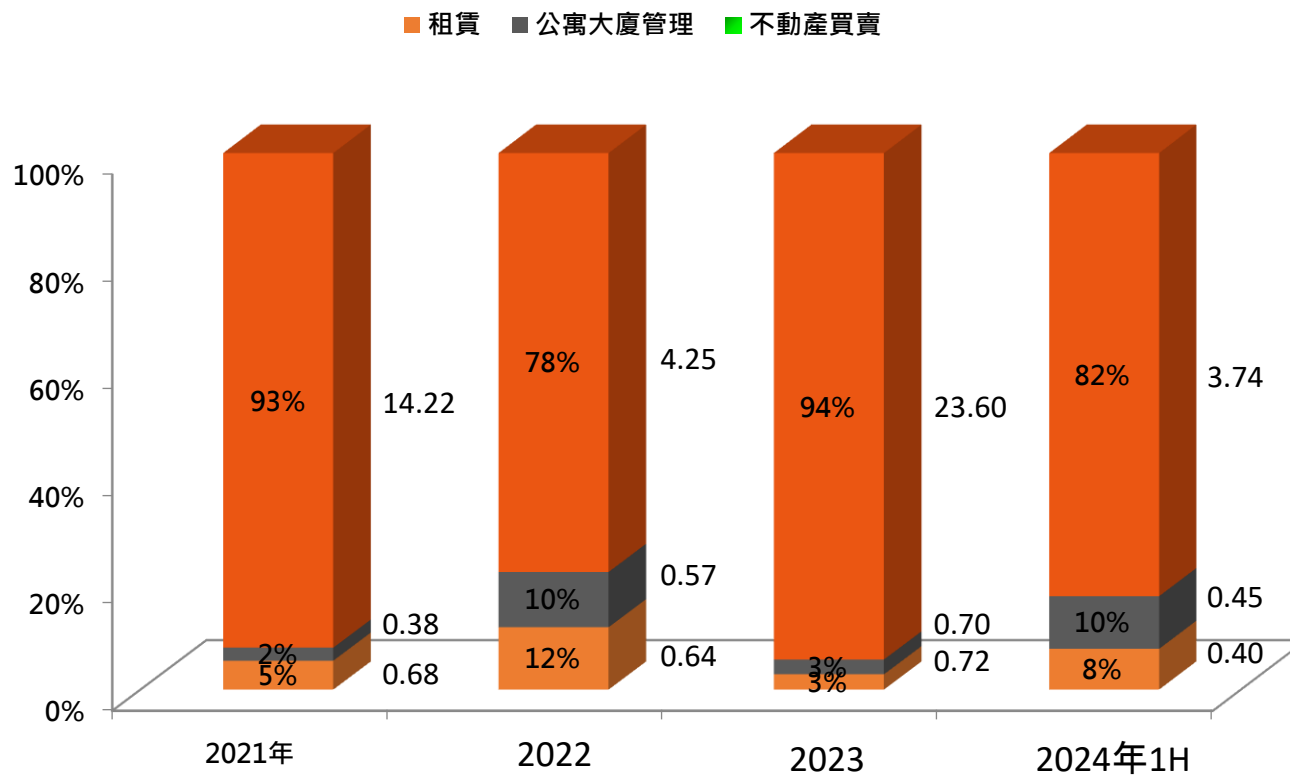


# Chapter 3 營運績效

## 營收組合

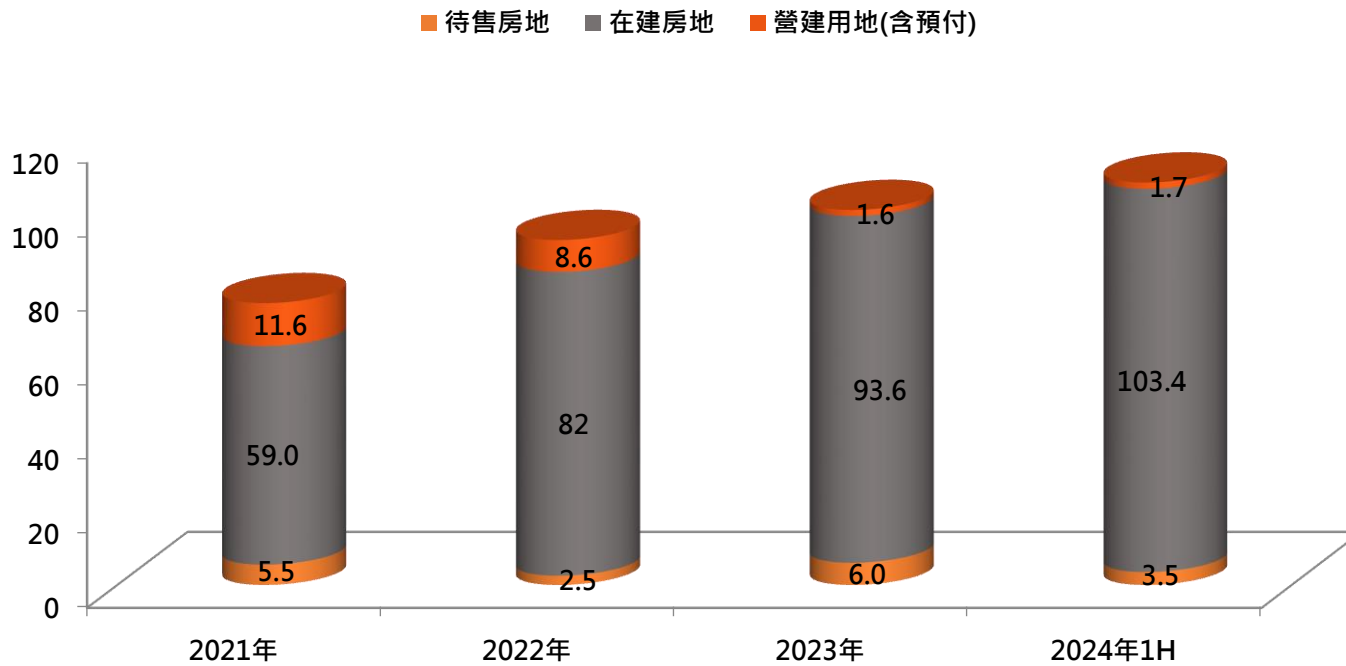
營收佔比

單位：新台幣億元



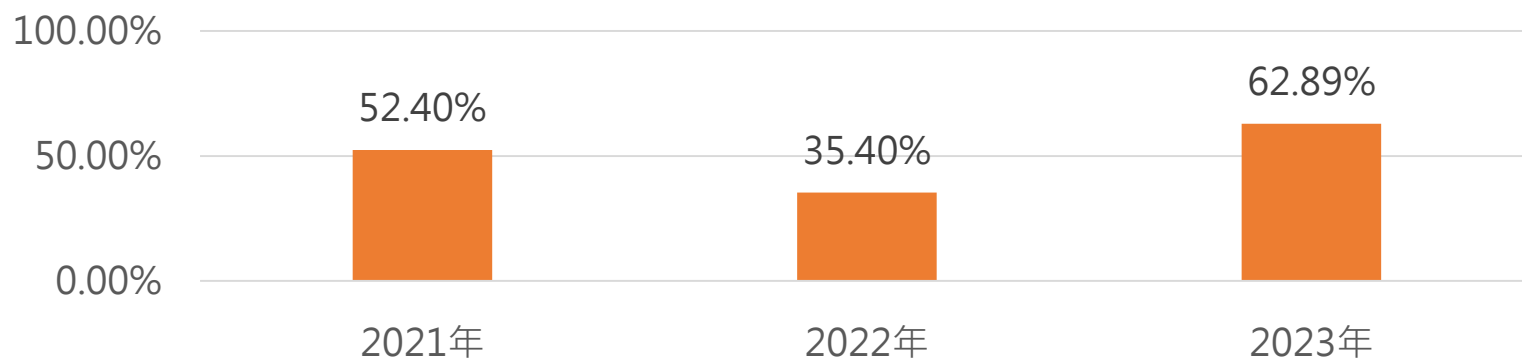
## 存貨分析

單位:新台幣億元



## 財務強健 高現金低存貨

可支配流動比

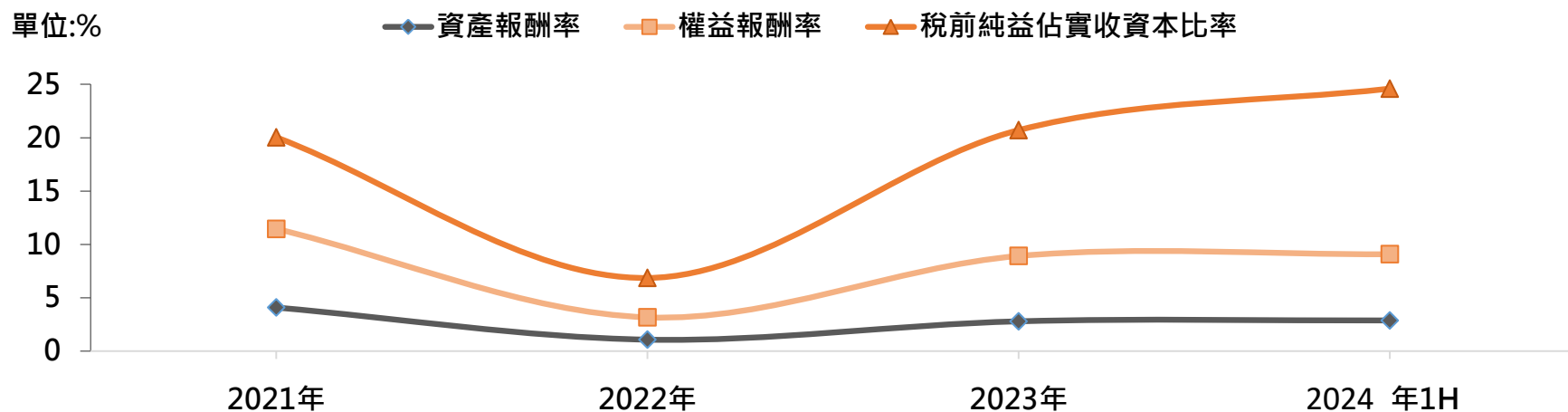


## 可支配流動比 - 個體

單位:新台幣億元;%

項目	年度	2021年	2022年	2023年
可支配現金		16.06	14.29	21.95
存貨		30.66	40.32	34.9
可支配流動比		52.40%	35.40%	62.89%

## 獲利能力 數據維持高檔



項目	2021年	2022年	2023年	2024年1H
資產報酬率(%)	4.09	1.08	2.8	2.88
權益報酬率(%)	11.46	3.17	8.92	9.08
稅前純益佔實收資本比率(%)	20.04	6.86	20.71	24.6

## 合併損益表

項目	2021年		2022年		2023年		2024年1H	
	NTD億		NTD億		NTD億		NTD億	
營業收入	15.3	100%	5.5	100%	25.0	100%	4.6	100%
營業毛利	5.6	37%	1.6	28%	6.8	27%	2.0	44%
營業費用	2.2	15%	1.7	30%	3.3	13%	0.8	17%
營業利益	3.4	22%	(0.1)	-2%	3.5	14%	1.2	27%
稅前淨利	4.9	32%	1.7	32%	5.3	21%	3.1	69%
稅後淨利	4.8	31%	1.4	25%	4.3	17%	2.4	52%
EPS <sub>(NTD)</sub>	<b>1.89</b>		<b>0.55</b>		<b>1.67</b>		<b>0.92</b>	

## 合併資產負債表

項目	2021年底		2022年底		2023年底		2024年6月底	
	NTD億		NTD億		NTD億		NTD億	
待售房地	5.5	4%	2.5	2%	6.0	4%	3.5	2%
在建房地	59.0	49%	82	54%	93.6	56%	103.4	59%
營建用地	11.6	10%	6.9	4.6%	1.6	1%	1.7	1%
預付容移款	-	-	1.6	1.4%	-	-	-	-
存貨合計	76.1	63%	93.1	62%	101.2	61%	108.6	62%
約當現金(含信託專戶)	13.6	11%	16.3	10.9%	12.1	7%	24.6	14%
投資性不動產	6.7	6%	6.6	4%	14.0	9%	14.0	8%
總資產	120.7	100%	149.3	100%	167.1	100%	176.2	100%
金融借款	63.8	53%	67.5	45%	71.5	43%	80.8	47%
合約負債(客戶預收款)	9.1	8%	31.1	21%	31.5	19%	31.6	18%
總負債	76.8	64%	104.3	70%	116.3	70%	122.8	70%
歸屬於母公司權益	37.6	31%	38.7	26%	43.4	26%	46.0	26%
總權益	43.9	36%	45.0	30%	50.8	30%	53.4	30%
每股淨值 (NTD/股)	15.37		15.27		16.93		17.96	
流動比率	152.5%		134.58%		136.47%		136.81%	

## 每股盈餘及股利分派情形

年度	資本額 ( 億 )	每股盈餘 ( 基本 )	股票股利 ( 元 )	現金股利	股利合計	分派率
2015	19.90	0.25	0.03	0.05	0.08	32%
2016	19.96	0.13	0.03	0.01	0.04	31%
2017	23.99	(0.36)	-	-	0.00	0%
2018	23.97	3.14	1.00	0.50	1.50	48%
2019	26.36	0.71	-	-	0.00	0%
2020	24.01	0.60	0.20	0.10	0.30	50%
2021	24.46	1.89	0.50	0.20	0.70	35%
2022	25.33	0.55	0.12	0.05	0.17	30%
2023	25.63	1.67	0.22	0.11	0.33	20%

## 股東結構

2024年09月08日；單位:股

股東結構	政府機構	金融機構	其他法人	外國機構及外國人	個人	庫藏股	合計
人數	0	0	166	81	30,163	0	30,410
持有股數	0	0	111,504,740	11,363,651	138,950,766	0	261,819,157
持有比率%	0.00%	0.00%	42.59%	4.34%	53.07%	0.00%	100.00%

## 股權分散情形

2024年09月08日；單位:股

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

# Chapter 4 Q&A

