



新美齊股份有限公司 2026年第一次法人說明會

股票代號2442

2026.03.24

議程

01

公司簡介

02

營運概況

03

財務概況

04

未來展望



免責聲明

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。





01 公司簡介



 **新美齊**
JEAN GROUP

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 32.52億元**

員工人數 **258人**

不動產開發

物業管理

甲級營造

資訊軟體服務

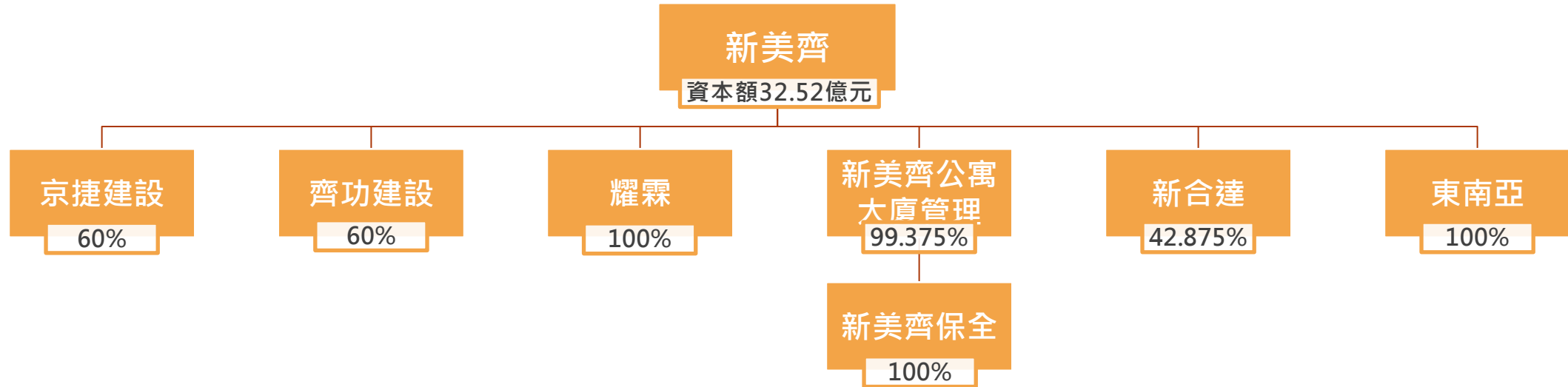




- **1986.01** 成立美齊股份有限公司主要經營業務：電子、家電產品之銷售與買賣
- **2010.05** 更名為「新美齊股份有限公司」新增公司營業項目「資產管理」、「建設開發」
- **2014.10** 「Jade12」個案獲得國家建築金質獎第十六屆最高榮耀 - 規劃設計類全國首獎及金質獎
- **2017.11** 「Jade12」個案獲得國家建築金質獎第十九屆最高榮耀 - 施工品質類全國首獎及金質獎
- **2018.02** 榮獲金融時報(FINANCIAL TIMES)與STATISTA公司共同發表的「2018亞太地區前1000大高成長企業」
- **2018.07** 「Jade12」個案獲得2018國家卓越建設獎 – 最佳施工品質獎
- **2019.04** 「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
- **2019.05** 天下雜誌二千大建設業2018年排名第14名
- **2019.07** 新美齊成為22檔「公司治理100指數」成分股之一
- **2020.03** 「Jade 12」榮獲2020年第七屆台灣住宅建築獎 (Taiwan Residential Architecture Award · TRAA) · 集合住宅獎佳作
- **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%



- **2020.05** 取得MSCI ESG (Environmental, Social and Governance) Business Involvement Screening Research 2020年度更新驗證報告
- **2022.02** 住展雜誌北台灣十大建設業2021年排名第8名
- **2022.09** 新美齊物業參加「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
- **2023.09** 新美齊物業參加「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
- **2023.11** 1111人力銀行「2023幸福企業票選」，榮獲「幸福企業銀獎」
- **2024.05** 台中仁平段獲得2024年英國IPA評選建築設計五星首獎
- **2024.09** 新美齊物業參加「2024 臺北市零碳標竿獎評選活動」，以「閱大安」獲得社區組典範獎
- **2024.11** 1111人力銀行「2024幸福企業票選」，榮獲「幸福企業銀獎」
- **2025.02** 加入「2025 TALENT, in Taiwan · 台灣人才永續行動聯盟」
- **2025.10** 新美齊The Top 榮獲新北市「友善建築工地評選」高層建築組「特優」



轉投資公司	投資額 (百萬元)	事業
京捷建設	930	與中石化合資(新美齊-畫世代個案項目公司)
齊功建設	192	與一功營造合資(新開發個案項目公司)
耀霖	298	甲級綜合營造
新美齊公寓大廈管理	159	物業、清潔及設備等管理服務
新美齊保全	40	大型社區、商場、商辦、大眾運輸場所保全管理服務
新合達	6	資訊軟體服務
東南亞育樂	879	商場租賃



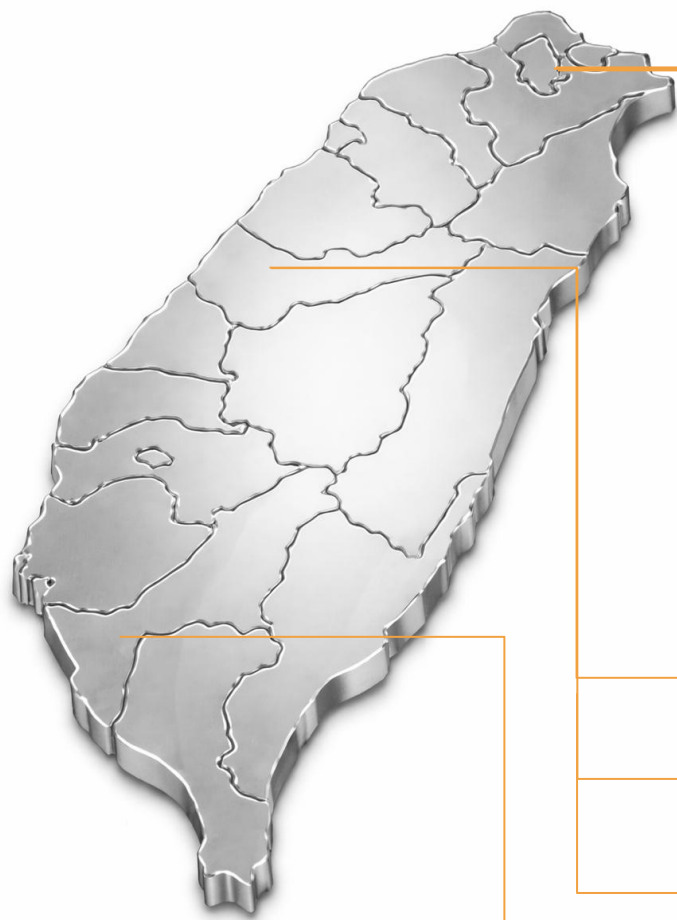
02

營運概況





建設業務版圖



台北中正區硯 (2024年完工, 出租店鋪1戶)

板橋画世代 (2025年完工交屋中, 住宅621戶, 出租店鋪11戶)

三重集美The Top

中正福和段

三重頂崁段

新店寶元段

北投新洲美段

台中14期仁平段

台中機捷溝背段

台中七期惠仁段

高雄齊功案

2024-2025完工樓地板面積

16,776坪^[註]

規劃興建中樓地板面積

65,955坪^[註]

總樓地板面積

82,731坪^[註]

[註]合建、合作開發案以新美齊實際占比計算

今年完工專案 新美齊The Top

戶數
182戶住宅

總銷
39.4億元

銷售率
100%

使用執照
2026年Q3



建案	開發模式	地點	已銷售待交屋戶數 (至2月底止)	待認列收入 (百萬元)	出租用途店鋪	銷售率	預計完工日							註	
							2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		2033
画世代	都更	捷運府中站	91	\$1,943	11	98%	已完工交屋中								新美齊60%
The Top	都更	忠孝橋環河南路	182	\$3,940	-	100%	V								
台中14期仁平段	自建	馬禮遜美國學校	興建中						V						
台中機捷溝背段	自建	機捷特區	興建中						V						
以上合計			273	\$5,883	11										
中正福和段	都更	公館東南亞戲院	預計建照時間2027Q2		事權並送已掛件						V				
北投新洲美段	一般合建	北士科	預計建照時間2027Q1		預計5月掛件都審						V				
三重頂崁段	都更	頂崁工業區	預計建照時間2027Q1		都更大會已掛						V				
新店寶元段	危老	新店裕隆城	預計建照時間2027Q1		都審小組會已掛件							V			新美齊40%
台中七期惠仁段	都更	七期水安宮站	預計建照時間2027Q1		都審大會修正後通過都更+環評								V		
高雄齊功	都更	苓雅區中正一路	預計建照時間2027Q1		都更小組會已掛件									V	新美齊60%

其餘資產	預估可售金額 (百萬元)
已完工待出售房地 (不包含画世代)	\$560
投資性不動產 (不包含東南亞戲院)	\$93

台中14期仁平段



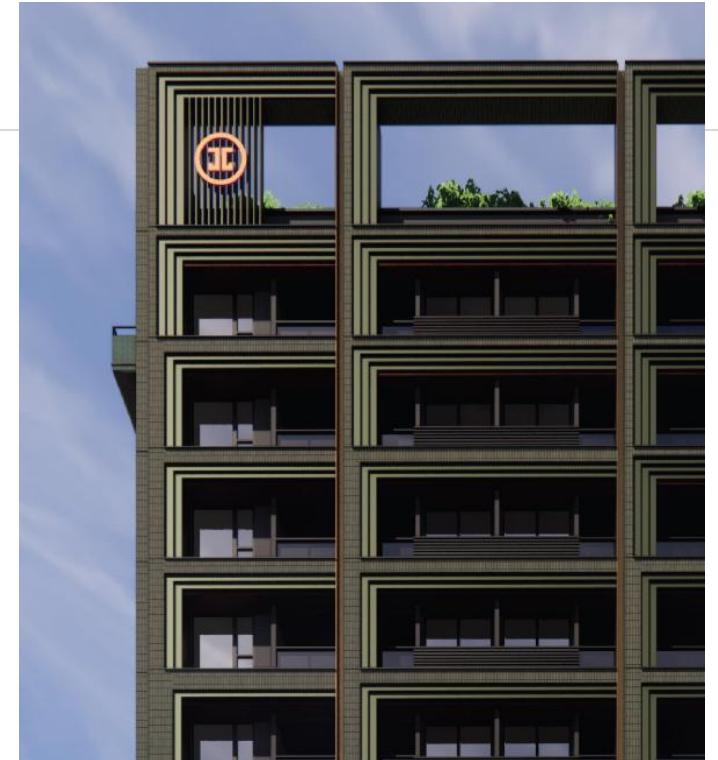
- 規模：地上19層；地下3層
- 樓地板面積：15,195平方公尺
- 戶數：住宅85戶、商用1戶

台中機捷溝背段



- 規模：地上28層；地下5層
- 樓地板面積：34,512平方公尺
- 戶數：住宅274戶

中正福和段



- 規模：地上12層；地下3層
- 樓地板面積：5,447平方公尺
- 戶數：住宅58戶、事務所5戶、
商用3戶

三重頂崁段



- 規模：地上10層；地下4層
- 樓地板面積：23,975平方公尺
- 戶數：商用2戶、作業廠房45戶

新店寶元段



- 規模：一幢三棟，地上34層；地下6層
- 樓地板面積：85,465平方公尺(全案)
- 戶數：住宅707戶

台中七期惠仁段



- 規模：A棟地上52層、B棟地上43層
C棟地上3層；地下8層
- 樓地板面積：144,056平方公尺(全案)
- 戶數：住宅1,021戶、事務所8戶、商用10戶



高雄齊功案



- 規模：地上33層；地下6層
- 樓地板面積：29,147平方公尺(全案)
- 戶數：住宅234戶

北投新洲美段(規劃中)



- 規模：地上13層；地下4層
- 樓地板面積：8,748平方公尺(全案)
- 戶數：住宅70戶



代租代管

酒店式公寓：44件委託

物業管理：26個案場

保全管理：30個案場



資訊服務

CRM：售服客戶關係管理系統

銷控系統：即時掌握銷售狀況

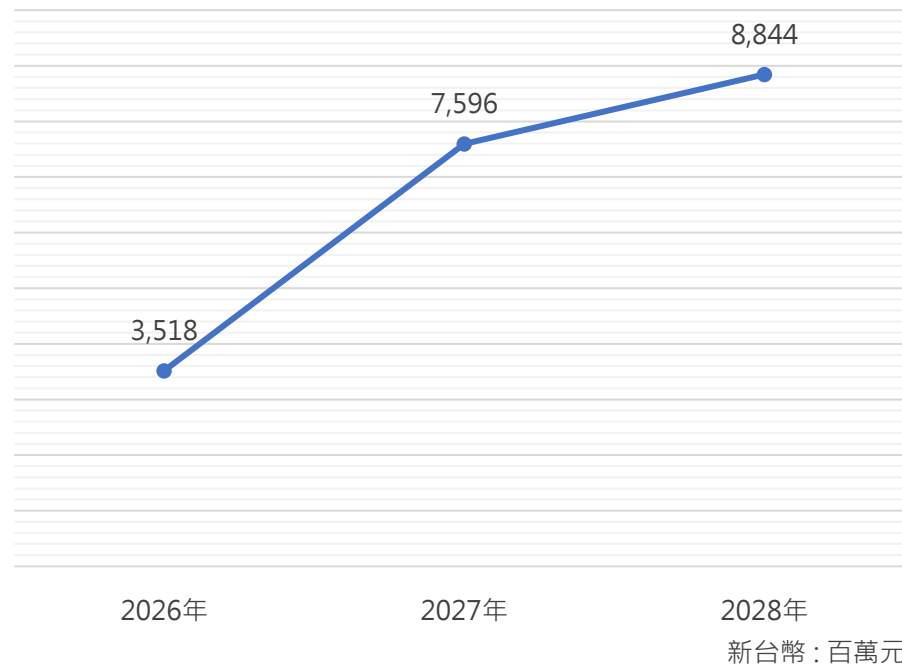
驗交屋系統：提升客戶交屋及修繕效率



施工營造

甲級營造耀霖股份有限公司，承接住宅及商辦大樓工程施工及管理服務

預估未來三年耀霖營造合約量

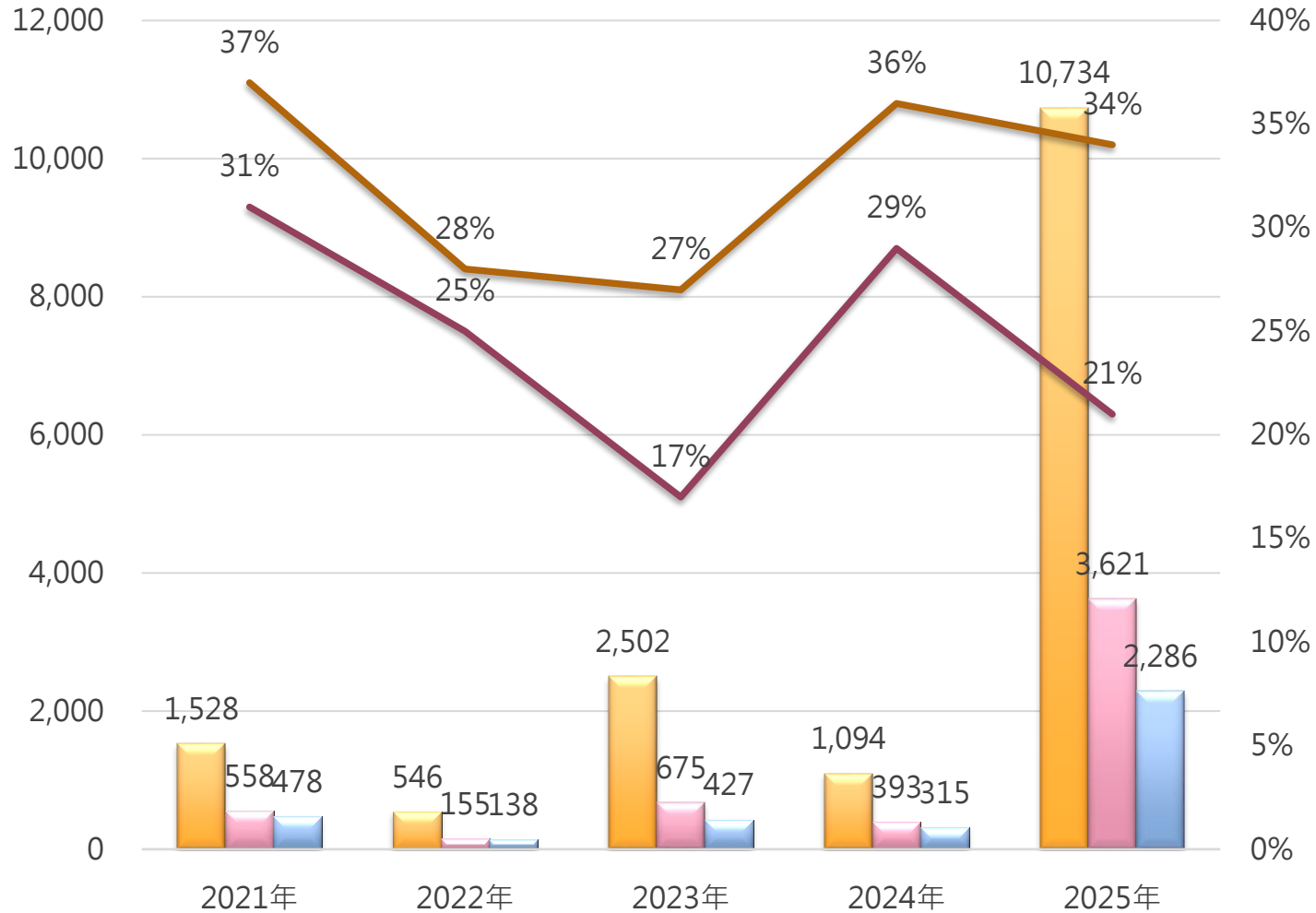




03

財務概況



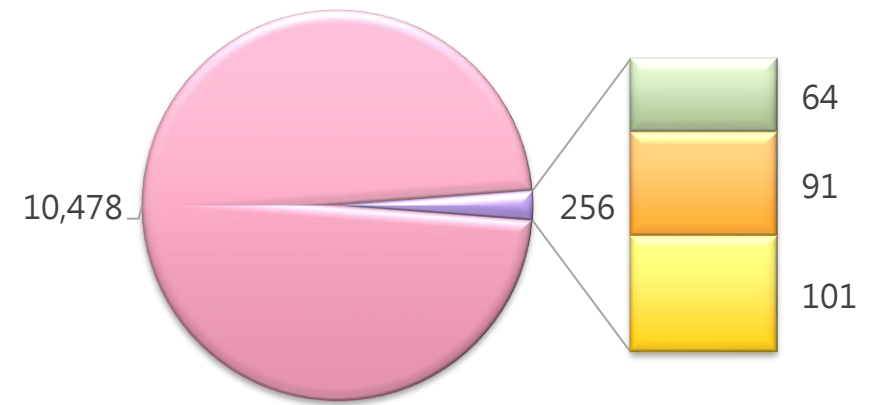


單位：百萬元

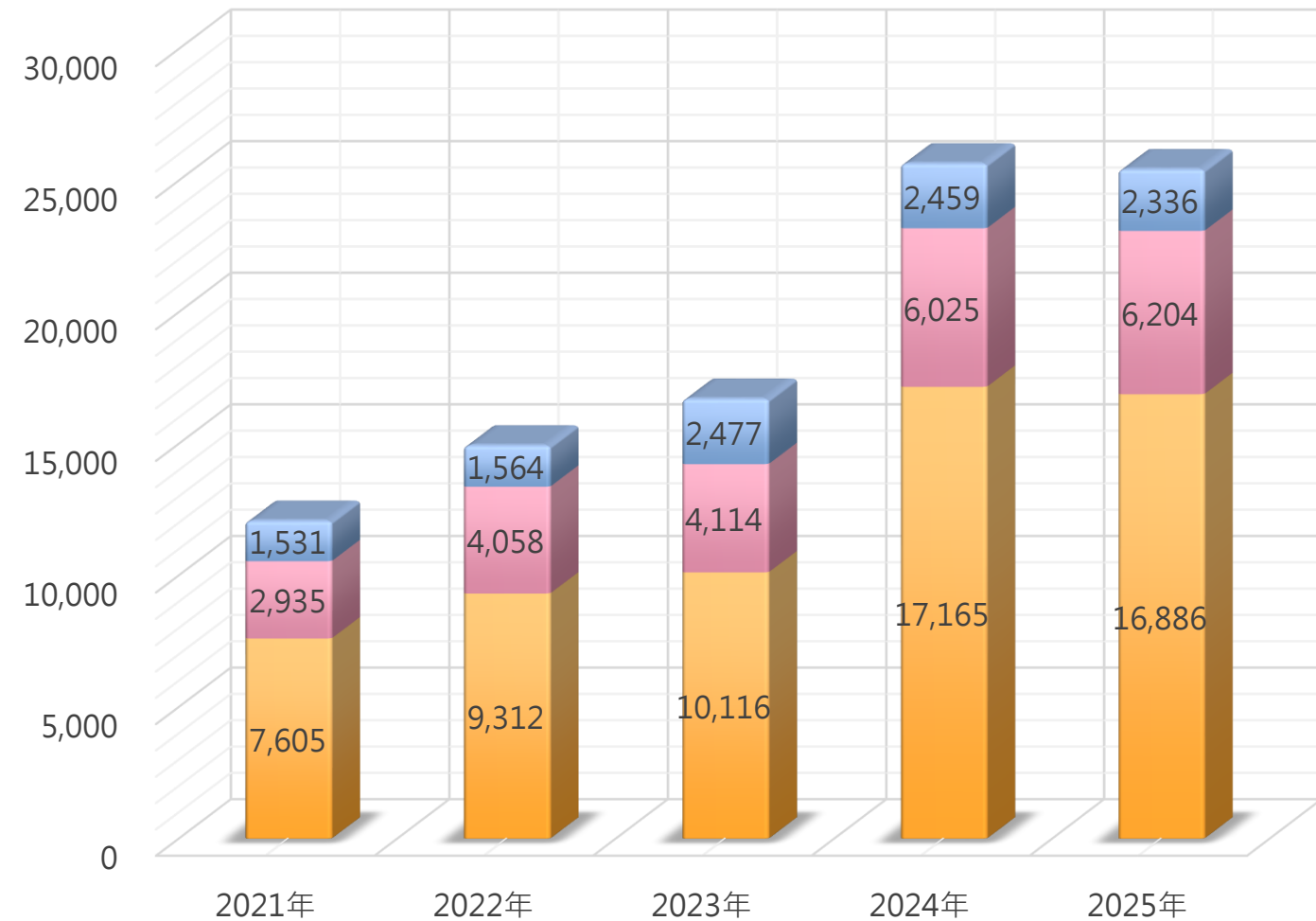
■ 營業收入
 ■ 營業毛利
 ■ 稅後淨利
 — 毛利率
 — 淨利率

因板橋画世代交屋，2025年全年合併營收達107億元，毛利率維持在~30%

2025年營收分布 ~ \$10,734



■ 資訊及管理服務
 ■ 租賃服務
 ■ 物業管理
 ■ 不動產買賣

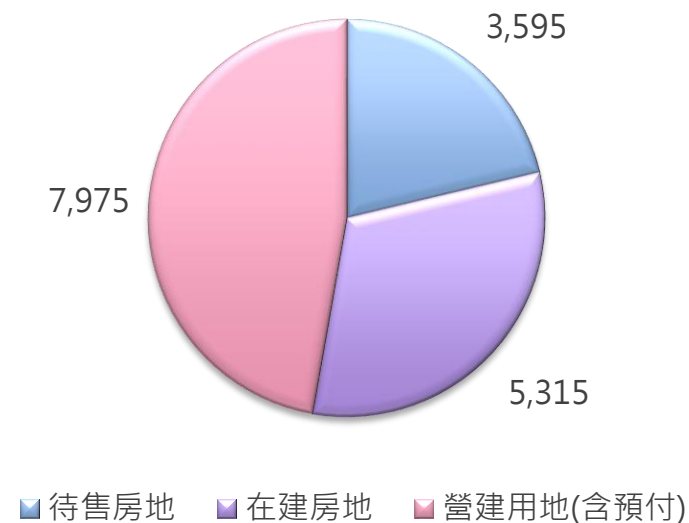


新台幣：百萬元

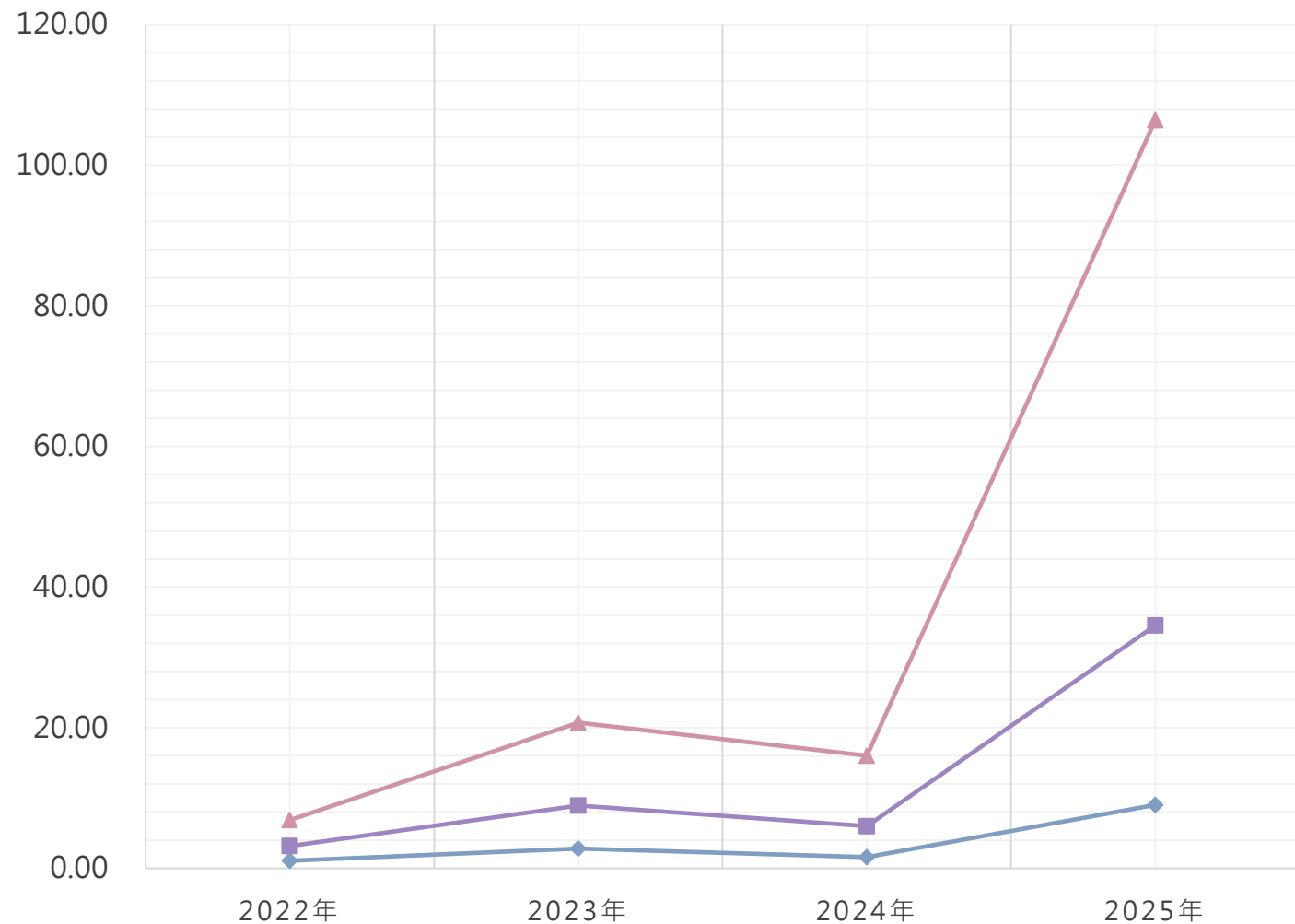
■ 存貨
 ■ 其他流動資產
 ■ 非流動資產

在建房地及土地存量持續增長，
為集團提供長期穩定獲利動能

2025年存貨分布 ~ \$16,886



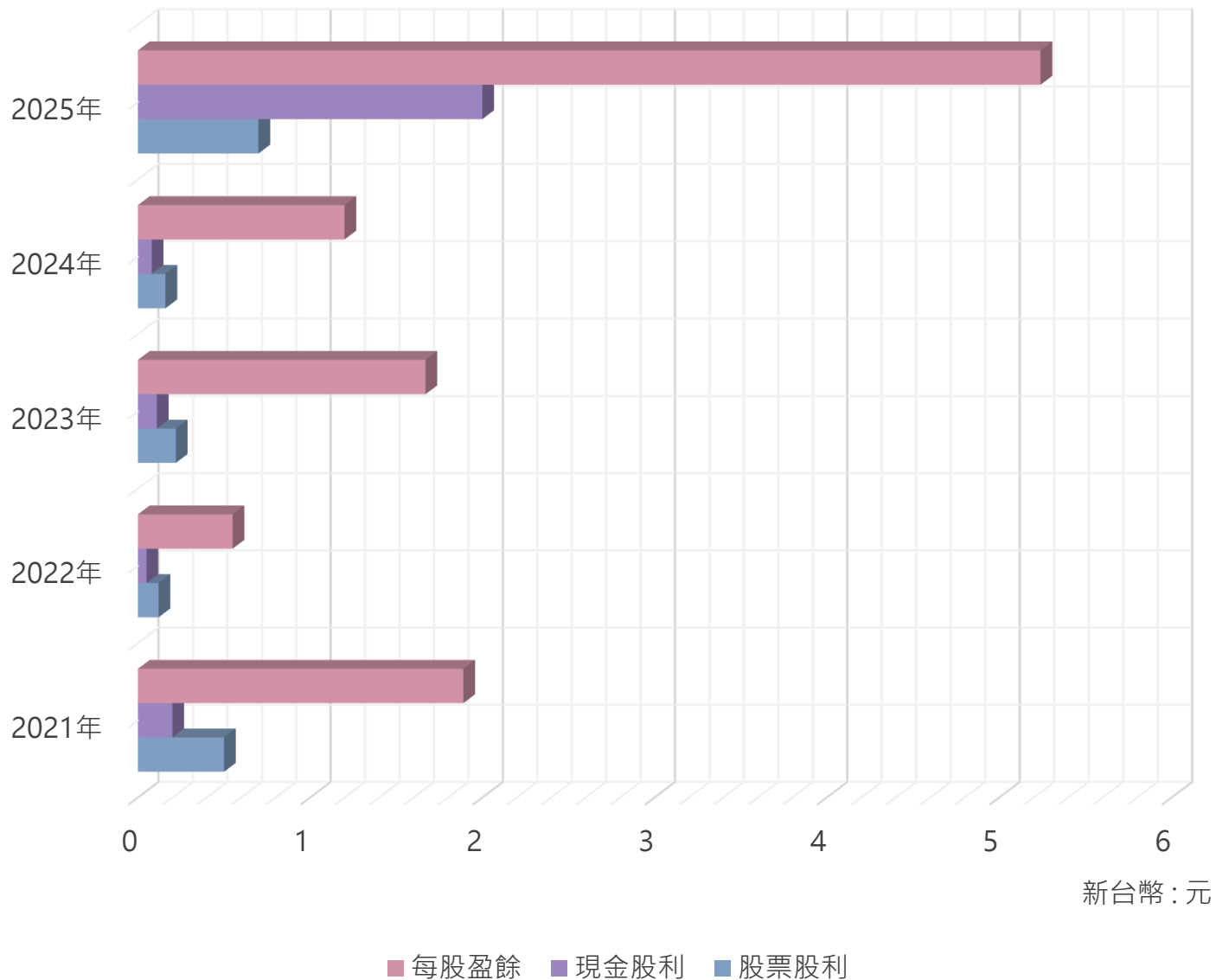
■ 待售房地
 ■ 在建房地
 ■ 營建用地(含預付)



—●— 資產報酬率 —■— 權益報酬率 —▲— 稅前純益占實收資本比率

2025年因板橋画世代完工交屋，各項獲利能力指標均大幅成長

項目	2022年	2023年	2024年	2025年
資產報酬率	1.08	2.80	1.61	9.02
權益報酬率	3.17	8.92	6.00	34.54
稅前純益占實收資本比率	6.86	20.71	16.01	106.40



2025年股利分派率為52%，高於往年，未分派的盈餘將繼續投入專案興建成本及新案開發

年度	資本額 (億)	每股盈餘 (元) (基本)	股票股利 (元)	現金股利 (元)	股利合計 (元)	分派率
2021	24.46	1.89	0.50	0.20	0.70	37%
2022	25.33	0.55	0.12	0.05	0.17	31%
2023	25.63	1.63	0.22	0.11	0.33	20%
2024	26.18	1.18	0.16	0.08	0.24	20%
2025	32.52	5.24	0.70	2.00	2.70	52%

新台幣：百萬元

項目	2022年		2023年		2024年		2025年	
	金額	占比	金額	占比	金額	占比	金額	占比
營業收入	547	100%	2,503	100%	1,094	100%	10,734	100%
營業毛利	155	28%	675	27%	393	36%	3,621	34%
營業費用	165	30%	329	13%	166	15%	773	8%
營業利益	(9)	-2%	346	14%	227	21%	2,849	26%
稅前淨利	174	32%	531	21%	419	38%	2,928	27%
稅後淨利	138	25%	427	17%	315	29%	2,286	21%
EPS (元)	0.55		1.63		1.18		5.24	

新台幣：百萬元

項目	2022年底		2023年底		2024年底		2025年底	
	金額	占比	金額	占比	金額	占比	金額	占比
待售房地	246	2%	599	4%	685	3%	3,595	14%
在建房地	8,204	55%	9,359	56%	10,806	42%	5,315	21%
營建用地(含預付)	863	6.00%	158	1%	5,675	22%	7,976	31%
存貨合計	9,312	62%	10,116	61%	17,165	67%	16,886	66%
約當現金(含信託專戶)	1,632	11.00%	1,211	7%	1,615	6%	1,123	4%
投資性不動產	664	4%	1,401	8%	1,322	5%	975	4%
總資產	14,931	100%	16,708	100%	25,623	100%	25,428	100%
金融借款	6,745	45%	7,149	43%	15,944	62%	13,805	54%
合約負債(客戶預收款)	3,105	21%	3,149	19%	3,132	12%	1,809	7%
總負債	9,932	67%	11,631	70%	20,222	79%	17,620	69%
歸屬於母公司權益	3,868	26%	4,338	26%	4,678	18%	6,187	24%
總權益	4,499	30%	5,077	30%	5,431	21%	7,808	31%
每股淨值(元)	15.27		16.93		17.87		22.48	
流動比率	134.58%		136.47%		134.37%		141.56%	



04

未來展望





都更合建案

積極開發雙北、台中、高雄精華都會區都市更新與危險老舊建築重建案，以及私人地主合建案



垂直整合

強化甲級營造子公司「耀霖股份有限公司」承攬實力，結合優良協力廠商，建立垂直營建供應體系及施工標準，精準管控成本、工期與物料趨勢



強化品牌力

深耕物業管理及保全服務，提供客戶優良的生活品質，深入終端客戶市場，了解客戶需求，長期佈局品牌經營



擴張產品線

除精品住宅外，已經開始進行廠辦大樓開發，將繼續發展商用不動產產品專案評估



謝謝指教

營運總部：台北市內湖區瑞光路2號7樓

客服專線：0800-244-288

集團網站：<https://www.jean.com.tw>

