



股票代號2442

新美齊股份有限公司 2022第一次法人說明會

111.09.12

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24.13億

員工人數：130人

營運總部：台北市內湖區陽光街300號6樓



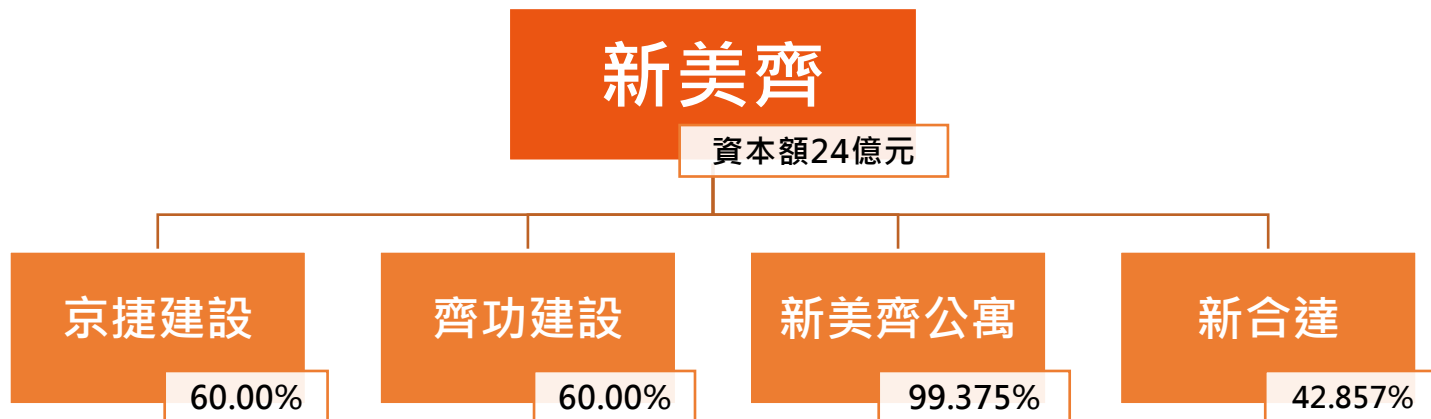


- 1986.01 成立美齊股份有限公司主要經營業務：電子、家電產品之銷售與買賣
- 更名為「新美齊股份有限公司」新增公司營業項目「資產管理」「建設開發」
- 2010.05
- 「Jade12」個案獲得國家建築金質獎第十六屆最高榮耀 - 規劃設計類全國首獎及金質獎
- 2014.10
- 2015.11 新美齊物業受委任經營管理社區，參加「104年台北市優良公寓大廈評選活動」，獲得小型社區組綜合獎項第一名
- 「Jade12」個案獲得國家建築金質獎第十九屆最高榮耀 - 施工品質類全國首獎及金質獎
- 2017.11 榮獲金融時報(FINANCIAL TIMES)與STATISTA公司共同發表的「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
- 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
- 成立京捷建設股份有限公司
- 2019.08



- 天下雜誌二千大建設業2018年排名第14名 ● 2019.05
- 2019.07 ● 新美齊成為22檔「公司治理100指數」成分股之一
- 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
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
- 住展雜誌 北台灣十大建設業2021年排名第8名 ● 2022.02
- 2022.09 ● 新美齊物業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
- 成立齊功建設股份有限公司 ● 2022.09

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
齊功建設	NT\$0.12億	於2022.09新成立
新美齊物業	NT\$1.59億	資產、物業、安全、清潔及設備等管理服務
新合達	NT\$0.06億	資訊軟體服務

營運現況



不動產

建設本業

熱銷建案：心居、心岳

都市更新：硯、画世代、THE TOP

聯合開發：中原站、中和站




物業管理

代租代管

酒店式公寓：60件委託

物業管理：20個案場



資訊軟體服務

資訊服務

線上賞屋：買屋賣屋租賃一應俱全

數位投廣：開創集團資源

JEAN GROUP



Chapter 2 營運概況

推案執行狀況

序號	建案名稱	地點	戶數	預計總銷 (億元)	銷售率 (至8/31)	預計完工年度			
						2023	2024	2025	2026
1	新美齊-心居	捷運南港軟體園區站	54	12	100%	✓			
2	新美齊-硯	捷運西門站	85	10	98%	✓			
3	新美齊-心岳	天母西路+ 天母北路	47	16	93%	✓			
4	新美齊-中和站	捷運中和站	NA	11	NA		✓		
5	新美齊-中原站	捷運中原站	NA	9	NA		✓		
6	新美齊-畫世代	捷運府中站	632	140	85%			✓	
7	新美齊-The Top	忠孝橋環河 南路河畔	184	38	85%				✓
8	新美齊-台中14期	中央公園	90	22	即將推出				✓
總計			1,092	258	平均87%				



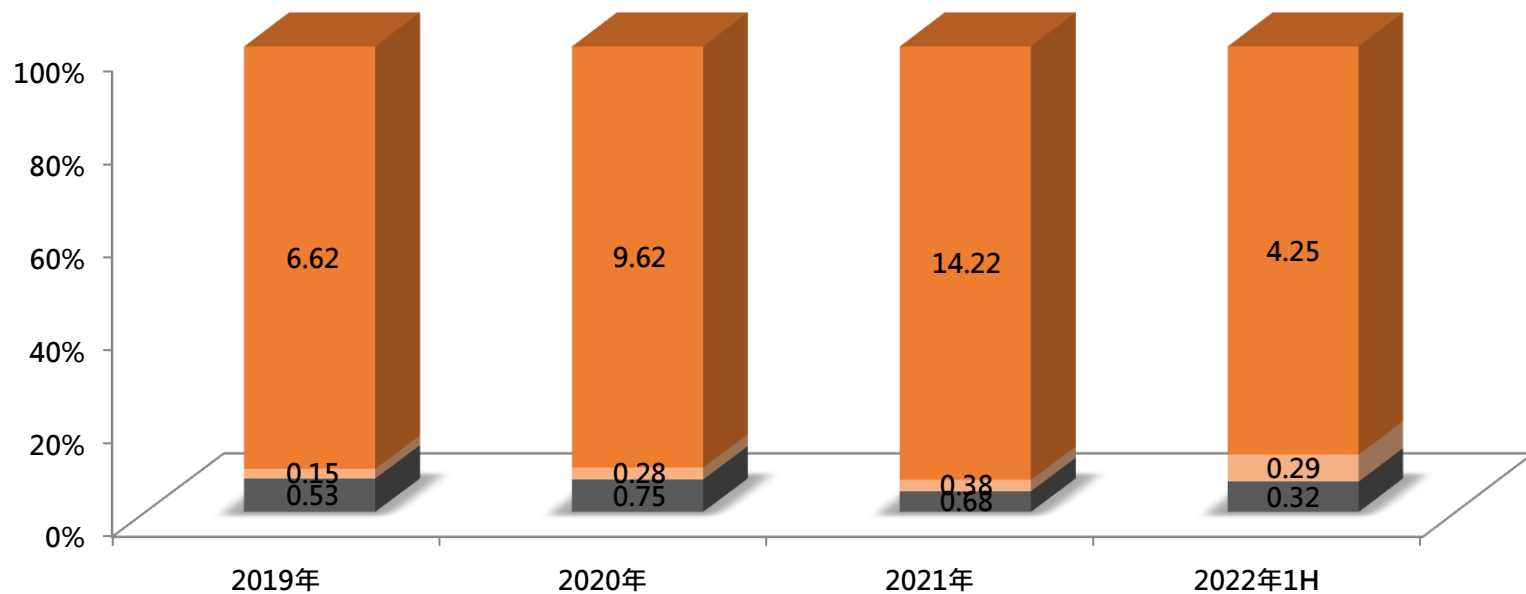
Chapter 3 營運績效

營收組合

營收佔比

■ 租賃 ■ 公寓大廈管理 ■ 不動產買賣

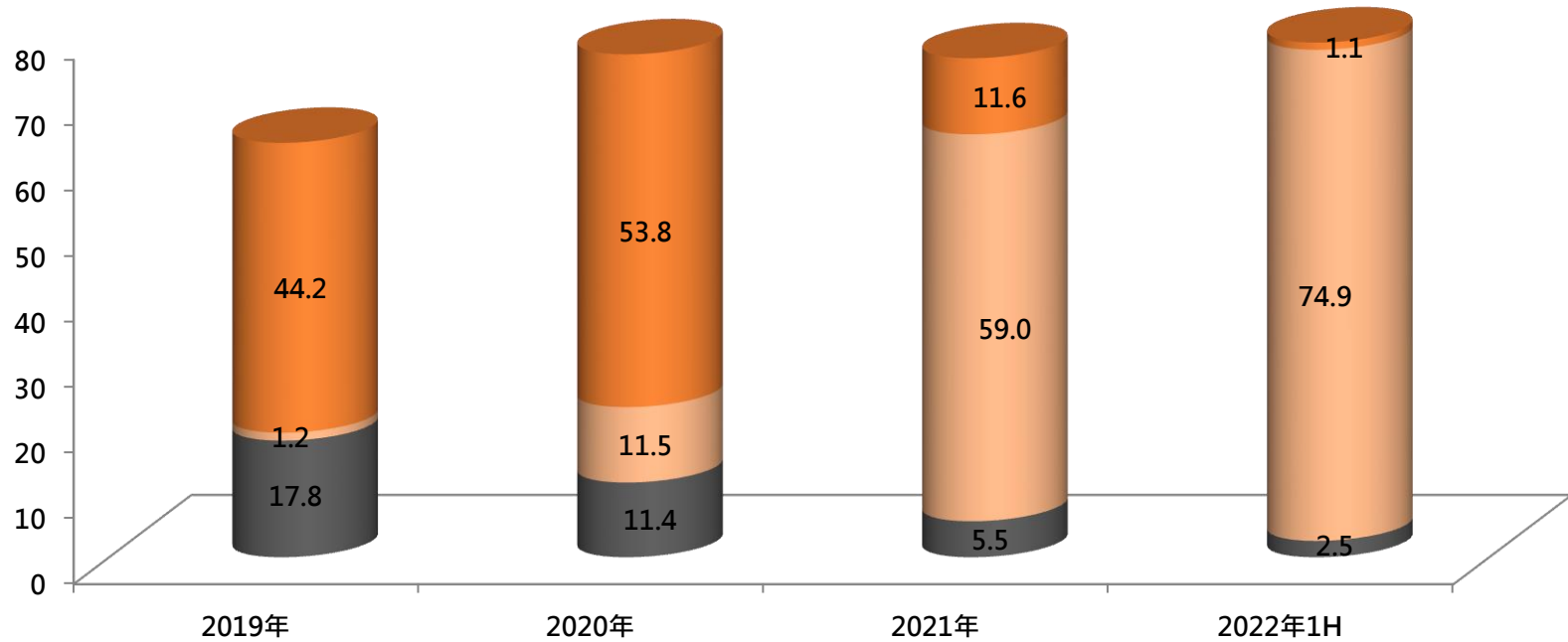
單位：新台幣億元



存貨分析

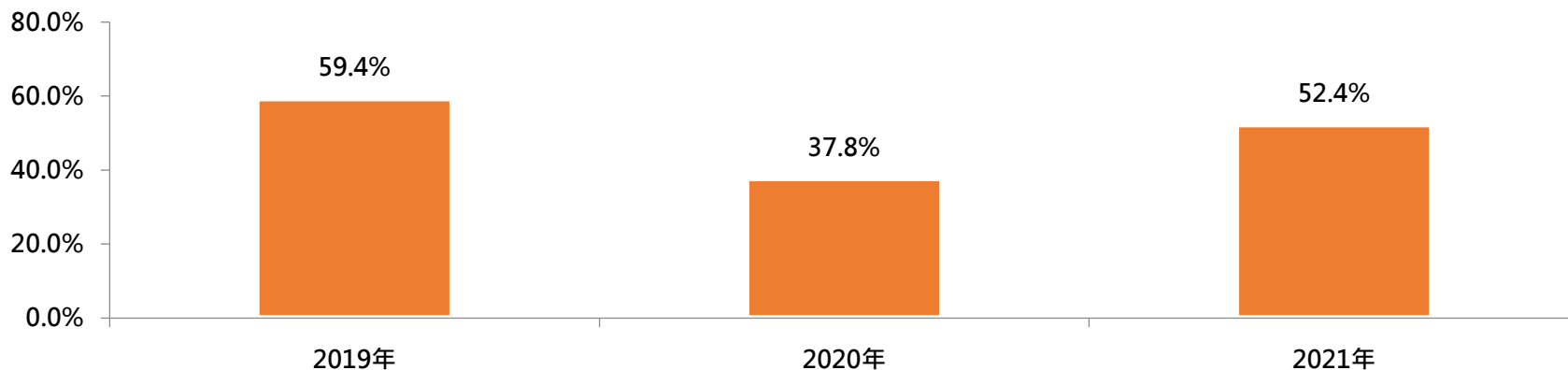
單位:新台幣億元

■ 待售房地 ■ 在建房地 ■ 營建用地(含預付)



財務強健 高現金低存貨

可支配流動比

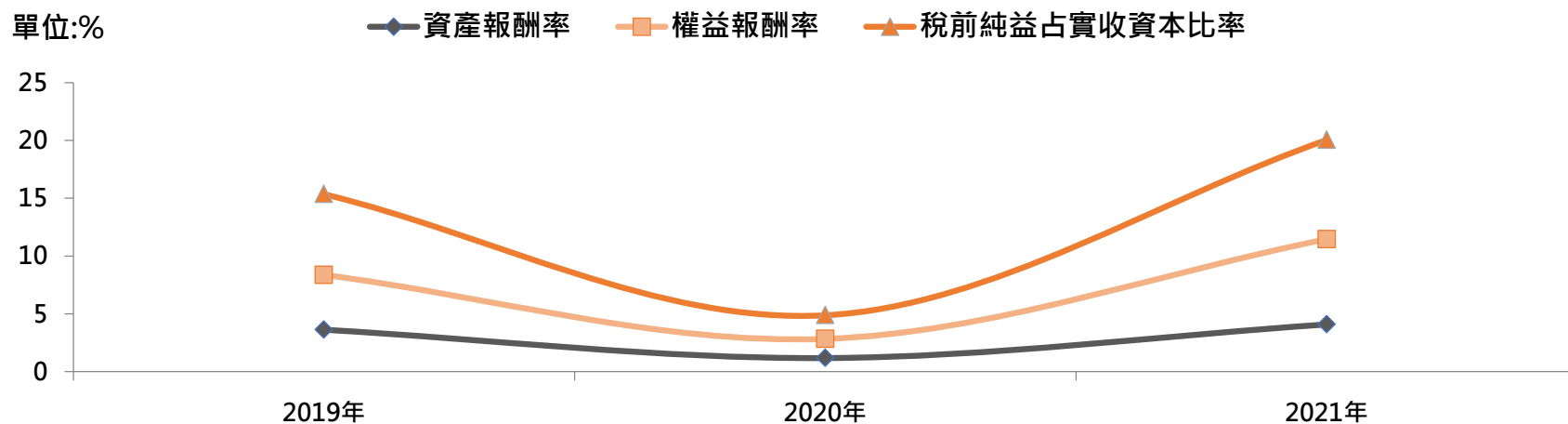


可支配流動比 - 個體

單位:新台幣億元;%

項目	年度	2019年	2020年	2021年
	可支配現金		15.82	13.28
存貨		26.65	35.13	30.66
可支配流動比		59.4%	37.8%	52.4%

獲利能力 數據維持高檔



項目	2019年	2020年	2021年
資產報酬率(%)	3.63	1.18	4.09
權益報酬率(%)	8.37	2.84	11.46
稅前純益占實收資本比率(%)	15.35	4.88	20.04

合併損益表

項目	2019年		2020年		2021年		2022年上半年	
	NTD億	%	NTD億	%	NTD億	%	NTD億	%
營業收入	49.4	100	53.1	100	15.3	100	4.9	100
營業毛利	7.7	15	8.3	16	5.6	37	1.4	29
營業費用	7.0	14	7.8	15	2.2	15	0.8	17
營業利益	0.7	1	0.5	1	3.4	22	0.6	12
稅前淨利	4.0	8	1.2	2	4.9	32	1.1	23
稅後淨利	1.9	4	1.5	3	4.8	31	1.0	20
EPS _(NTD)	0.71		0.60		1.99		0.41	

合併資產負債表

項目	2019年底		2020年底		2021年底		2022年6月底	
	NTD億	%	NTD億	%	NTD億	%	NTD億	%
待售房地	17.8	13	11.4	10	5.5	4	2.5	2
在建房地	1.2	1	11.5	10	59.0	49	74.9	56
營建用地(含預付)	44.2	32	53.8	47	11.6	10	1.1	1
預付容移款	0.9	1	1.6	1	-	0	-	0
存貨合計	64.1	47	78.3	68	76.1	63	78.4	59
約當現金(含信託專戶)	21.3	15	16.7	14	13.6	11	19.5	15
投資性不動產	6.7	5	6.7	6	6.7	6	6.7	5
總資產	137.7	100	115.9	100	120.7	100	132.7	100
金融借款	69.2	50	63.6	55	63.8	53	62.0	47
合約負債(客戶預收款)	4.7	3	6.9	6	9.1	8	21.5	16
總負債	91.2	66	76.3	66	76.8	64	88.3	66
歸屬於母公司權益	34.2	25	33.3	29	37.6	31	38.1	29
總權益	46.5	34	39.6	34	43.9	36	44.4	34
每股淨值(NTD/股)	13.0		12.9		15.5		15.9	
流動比率	153.6%		160.0%		152.5%		145.3%	

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
2014	18.34	0.72	0.25	0.03	0.28	39%
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	1.99	0.50	0.20	0.70	35%

股東結構

111年09月04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	2	80	38	18,480	0	18,600
持有股數	0	1,679,228	105,670,457	3,955,642	142,006,765	0	253,312,092
持有比率%	0.00%	0.66%	41.72%	1.56%	56.06%	0.00%	100.00%

股權分散情形

111年09月04日；單位:股

持股分級	股東人數	持有股數	持有比率 %
1-999	8,946	1,534,431	0.61%
1,000-5,000	5,741	11,679,566	4.61%
5,001-10,000	1,489	9,692,010	3.83%
10,001-15,000	886	10,101,386	3.99%
15,001-20,000	264	4,535,077	1.79%
20,001-30,000	433	10,079,510	3.98%
30,001-40,000	214	7,323,570	2.89%
40,001-50,000	112	4,940,962	1.95%
50,001-100,000	256	17,242,859	6.81%
100,001-200,000	149	20,417,068	8.06%
200,001-400,000	63	16,958,340	6.69%
400,001-600,000	20	9,725,009	3.84%
600,001-800,000	9	6,155,937	2.43%
800,001-1,000,000	4	3,594,831	1.42%
1,000,001股以上	14	119,331,536	47.11%
合計	18,600	253,312,092	100.00%

JEAN GROUP



Chapter 4 Q&A

Thank You!

感謝聆聽

