

JEAN GROUP

股票代號2442

新美齊股份有限公司 2025 第二次法人說明會

2025.10.07

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26.47億

員工人數：221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
- **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
- **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
- **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」，排名第329名
- **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



- 2019.08 成立京捷建設股份有限公司
- 2020.02 成立新合達科技股份有限公司
- 2020.03 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
- 2020.04 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
- 2020.05 取得MSCI ESG (Environmental, Social and Governance)
Business Involvement Screening Research (BISR) 2020年度更新驗證報告
- 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
- 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
- 2022.09 成立齊功建設股份有限公司
- 2023.04 收購東南亞育樂股份有限公司

- 
- **2023.08** 成立新美齊保全股份有限公司
 - **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
 - **2023.09** 成立齊城建設股份有限公司
 - **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」
 - **2024.04** 新美齊加入「TALENT, in Taiwan · 台灣人才永續行動聯盟」
 - **2024.05** 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
 - **2024.09** 新美齊物業受委任經營管理社區，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
 - **2024.10** 收購耀霖股份有限公司
 - **2024.11** 新美齊參加1111人力銀行「2024幸福企業票選」，榮獲「幸福企業 銀獎」
 - **2025.09** 新美齊參加1111人力銀行「2025幸福企業票選」，榮獲「幸福企業 銀獎」

營運現況



不動產

建設本業

都 更：画世代、The Top、三重頂崁段、高雄齊功案、台中惠仁段、中正區福和段
危 老：硯、新店寶元段
一般合建：北投區新洲美段
即將推出：台中北屯區仁平段、台中北屯區溝背段



物業管理

代租代管

酒店式公寓：58件委託 物 業 管 理：24個案場
保 全 管 理：26個案場 線 上 賞 屋：買屋賣屋租賃一應俱全

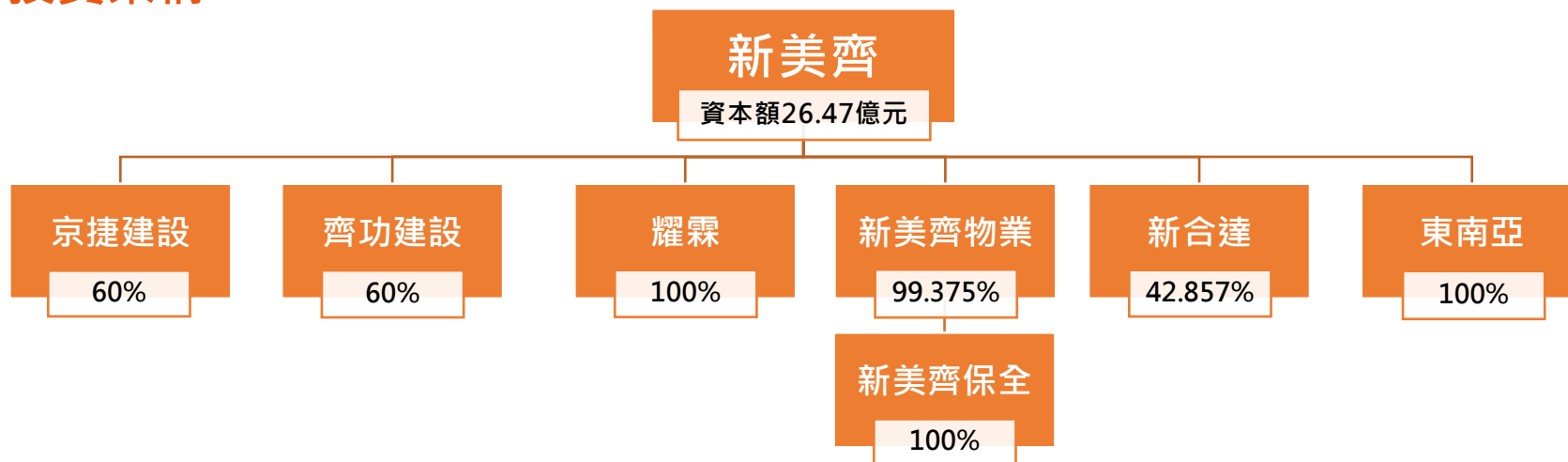


資訊軟體服務

資訊服務

CRM：售服客戶關係管理系統 驗屋系統：提供完整驗屋紀錄
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\$1.92億	與一功營造合資(新開發個案項目公司)
耀霖	NT\$0.38億	甲級綜合營造
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

提案執行狀況

序號	建案名稱	開發模式	地點	待交屋戶數	待售戶數 (含店舖)	預估收入 (億元)	銷售率 (至2025/9)	2024	預計完工年度					
									2025	2026	2027	2028	2029	
1	新美齊-硯	危老	捷運西門站	-	1	1.8	98%	✓						
2	新美齊-畫世代 (新美齊60%)	都更	捷運府中站	621	11	146.0 ^[註]	98%		✓					
3	新美齊-The Top	都更	忠孝橋環河南路河畔	182	-	39.4	100%			✓				
4	台中14期仁平段	自建	馬禮遜美國學校	-	86	29.6	-					✓		
總計				803	98	216.8	-							
5	台中機捷溝背段	自建	機捷特區	規劃中		建照時間2025Q3								
6	三重頂崁段	都更	頂崁工業區			預計建照時間2026Q2								
7	高雄齊功案(新美齊60%)	都更	苓雅區中正一路星巴克			預計建照時間2026Q3								
8	新店寶元段(新美齊40%)	危老	新店裕隆城			預計建照時間2026Q3								
9	台中七期惠仁段	都更	台中七期 捷運水安宮站			預計建照時間2026Q4								
10	北投新洲美段	一般合建	北士科			預計建照時間2026Q4								
11	中正福和段	都更	公館 東南亞戲院			預計建照時間2027Q2								

其他資產

資產項目	可售金額(億元)
投資性不動產	4.4
待售房地(含店舖)	1.9

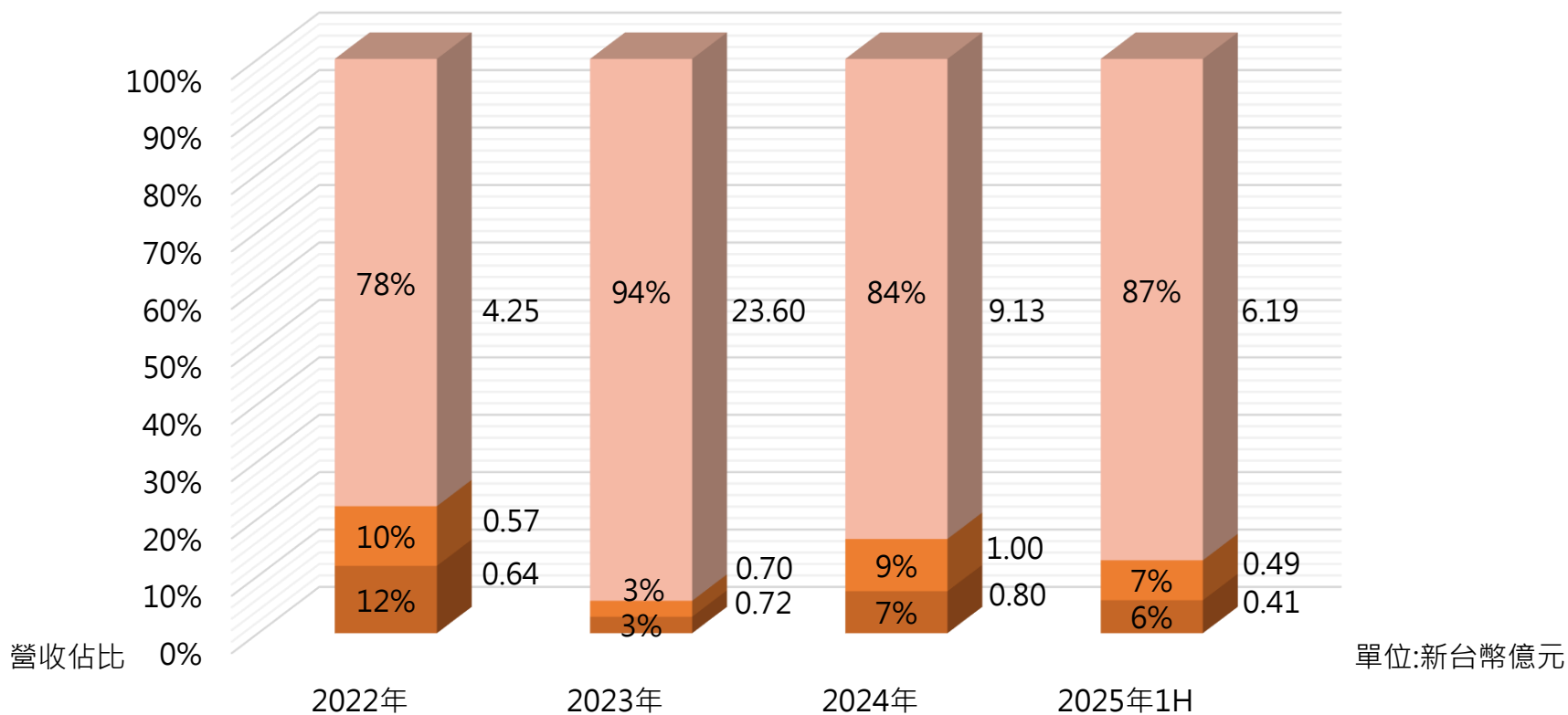
註:為京捷建設100%的預估總銷金額



Chapter 3 營運績效

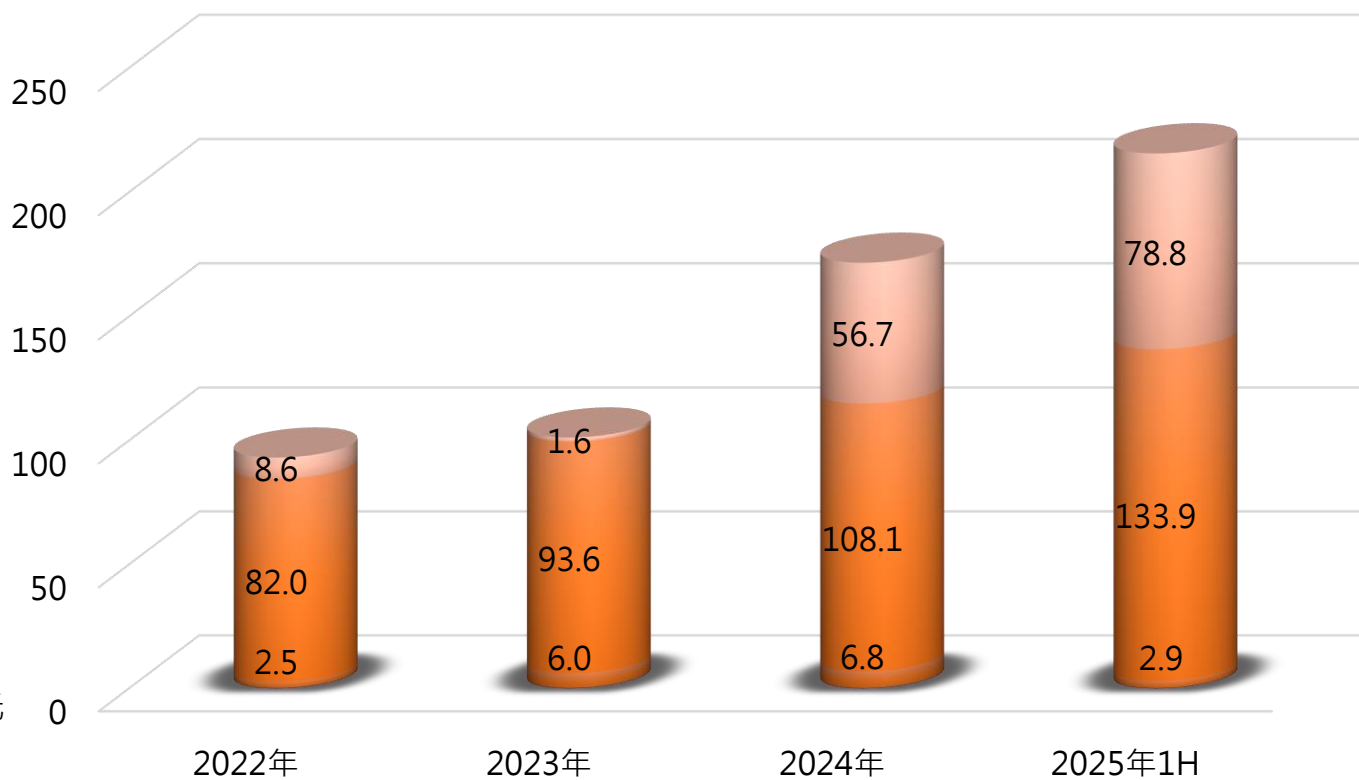
營收組合

■ 租賃 ■ 公寓大廈管理 ■ 不動產買賣



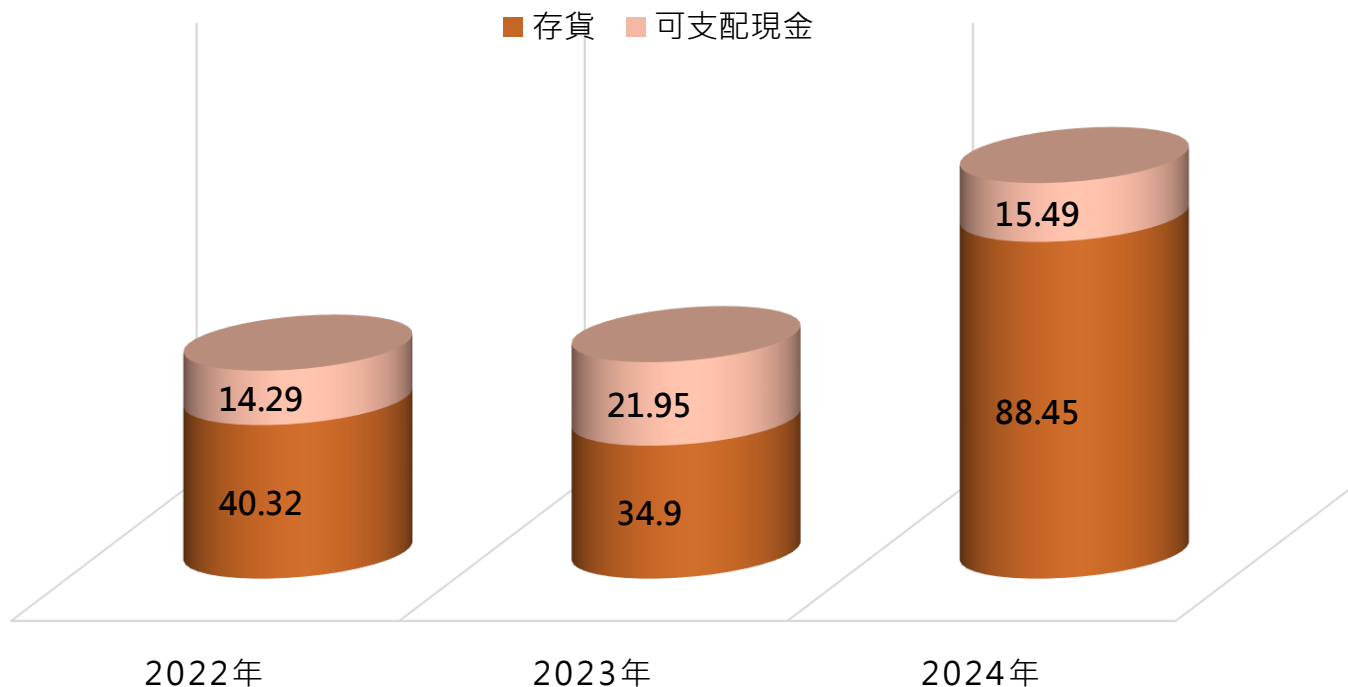
存貨分析

■ 待售房地 ■ 在建房地 ■ 營建用地(含預付)



單位:新台幣億元

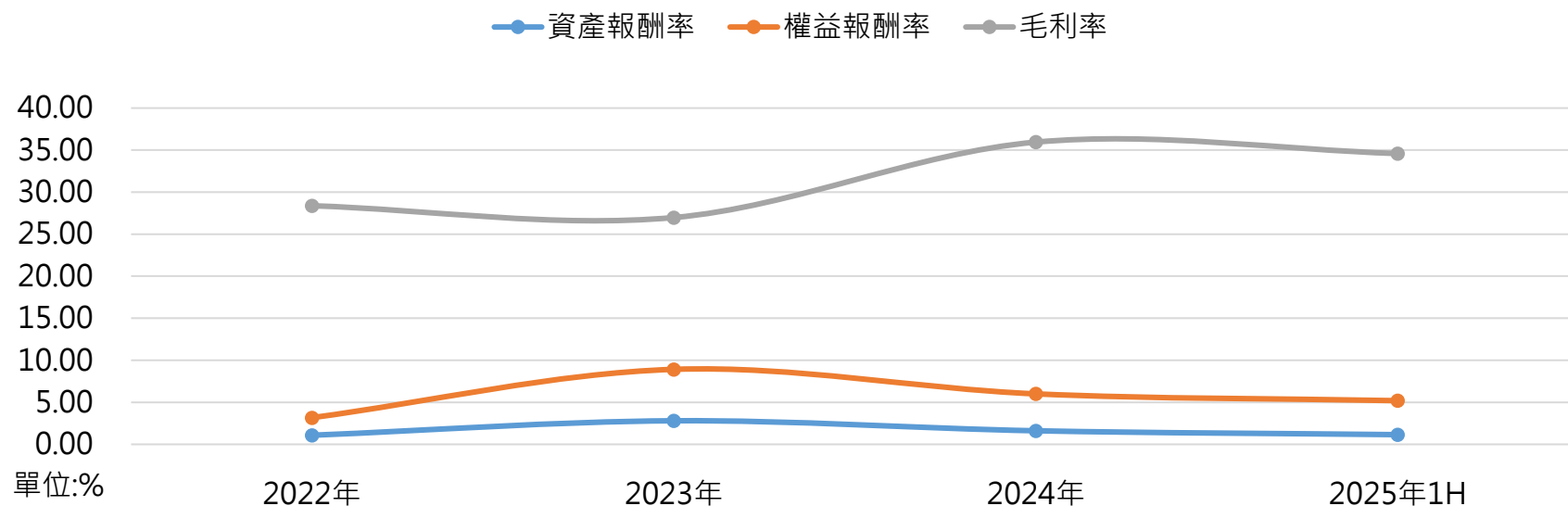
資金水位穩定 運用籌資工具增加庫存



單位:新台幣億元

項目	個體年度	2022年	2023年	2024年
可支配現金		14.29	21.95	15.49
存貨		40.32	34.9	88.45

獲利動能正向 財務結構穩健



項目	2022年	2023年	2024年	2025年1H
資產報酬率(%)	1.08	2.8	1.61	1.15
權益報酬率(%)	3.17	8.92	6.00	5.19
毛利率(%)	28.38	26.98	35.95	34.59

合併損益表

項目	2022年		2023年		2024年		2025年1H	
	NTD億		NTD億		NTD億		NTD億	
營業收入	5.5	100%	25.0	100%	10.9	100%	7.1	100%
營業毛利	1.6	28%	6.8	27%	3.9	36%	2.5	35%
營業費用	1.7	30%	3.3	13%	1.7	15%	1.0	15%
營業利益	(0.1)	-2%	3.5	14%	2.3	21%	1.4	20%
稅前淨利	1.7	32%	5.3	21%	4.2	38%	2.0	28%
稅後淨利	1.4	25%	4.3	17%	3.2	29%	1.4	20%
EPS _(NTD)	0.55		1.63		1.2		0.54	

合併資產負債表

項目	2022年底		2023年底		2024年底		2025年6月底	
	NTD 億		NTD 億		NTD 億		NTD 億	
待售房地	2.5	2%	6.0	4%	6.8	3%	2.9	1%
在建房地	82	54%	93.6	56%	108.1	42%	133.9	49%
營建用地	6.9	4.6%	1.6	1%	55.5	22%	73.7	27%
預付容移款	1.6	1.4%	-	-	1.2	-	5.1	2%
存貨合計	93.1	62%	101.2	61%	171.6	67%	215.5	79%
約當現金(含信託專戶)	16.3	10.9%	12.1	7%	16.1	6%	17.6	6%
投資性不動產	6.6	4%	14.0	9%	13.2	5%	13.2	5%
總資產	149.3	100%	167.1	100%	256.5	100%	275.0	100%
金融借款	67.5	45%	71.5	43%	159.4	63%	172.5	63%
合約負債(客戶預收款)	31.1	21%	31.5	19%	31.3	12%	31.4	11%
總負債	104.3	70%	116.3	70%	202.2	79%	219.6	80%
歸屬於母公司權益	38.7	26%	43.4	26%	46.8	18%	47.9	17%
總權益	45.0	30%	50.8	30%	54.3	21%	55.5	20%
每股淨值 (NTD/股)	15.27		16.93		17.87		18.31	
流動比率	134.58%		136.47%		134.37%		131.70%	

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%
2024	26.18	1.20	0.16	0.08	0.24	20%

股東結構

2025年09月15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	194	91	36,785	0	37,070
持有股數	0	0	116,936,018	5,939,609	146,030,151	0	268,905,778
持有比率%	0.00%	0.00%	43.49%	2.21%	54.30%	0.00%	100.00%

股權分散情形

2025年09月15日；單位:股

持股分級	股東人數	持有股數	持有比率 %
1-999	26,732	1,390,025	0.52%
1,000-5,000	6,565	13,035,328	4.85%
5,001-10,000	1,497	9,678,947	3.60%
10,001-15,000	788	9,069,789	3.37%
15,001-20,000	317	5,308,041	1.97%
20,001-30,000	407	9,594,671	3.57%
30,001-40,000	187	6,414,848	2.39%
40,001-50,000	125	5,466,183	2.03%
50,001-100,000	231	15,535,225	5.78%
100,001-200,000	114	15,127,095	5.63%
200,001-400,000	58	15,700,694	5.84%
400,001-600,000	14	6,761,190	2.51%
600,001-800,000	11	7,685,014	2.86%
800,001-1,000,000	3	2,585,031	0.96%
1,000,001股以上	21	145,553,697	54.12%
合計	37,070	268,905,778	100.00%

Chapter 4 Q&A

