

# JEAN GROUP

股票代號2442

## 新美齊股份有限公司 2023第二次法人說明會

112.9.13

# 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25.33億

員工人數：179人

營運總部：台北市內湖區陽光街300號6樓





- 1986.01 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」

● 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
- 「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

● 2010.05
- 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

● 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
- 2018.02 「Jade12」個案獲得2018國家卓越建設獎  
- 最佳施工品質獎

● 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
- 2019.04 天下雜誌二千大建設業2018年排名第14名

● 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
- 2019.07 成立京捷建設股份有限公司

● 2019.05 新美齊成為22檔「公司治理100指數」成分股之一
- 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

## 營運現況



不動產

### 建設本業

熱銷建案：心居、心岳  
都更：画世代、The Top；危老：硯  
即將推出：台中十四期仁平段



物業管理

### 代租代管

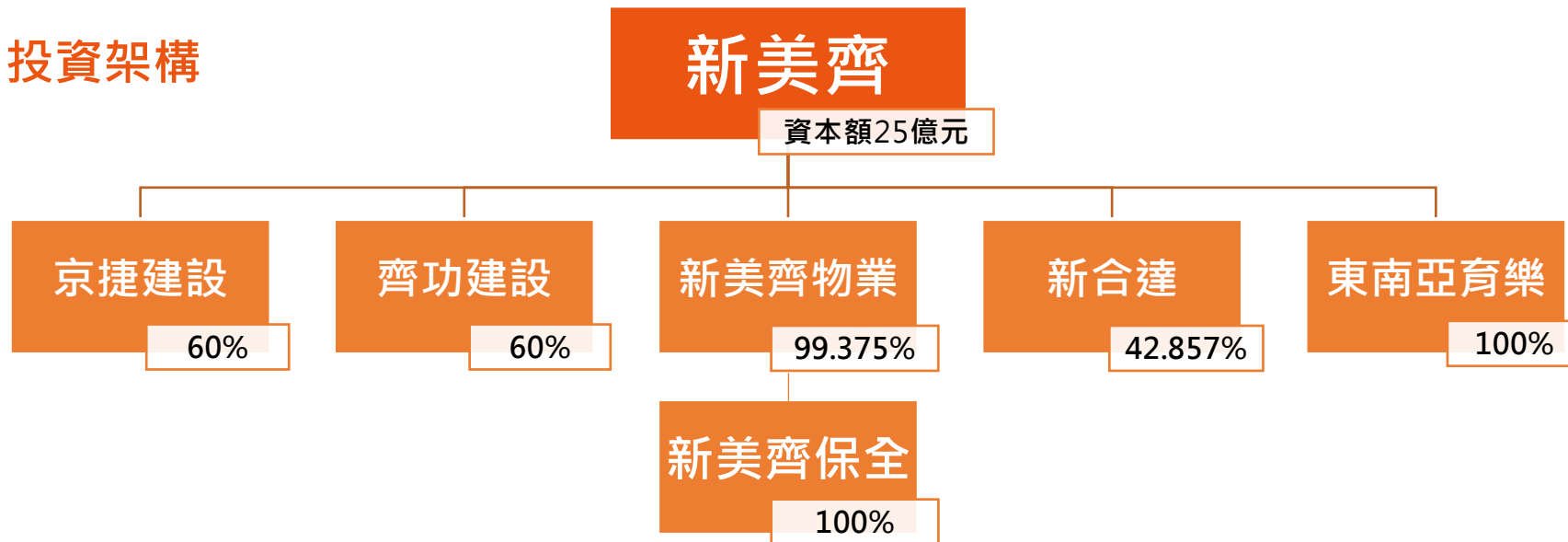
酒店式公寓：60件委託  
物業管理：25個案場  
線上賞屋：買屋賣屋租賃一應俱全



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	新美齊-画世代個案項目公司
齊功建設	NT\$0.30億	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
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



# 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2023/8)	預計完工年度				
							2023	2024	2025	2026	2027
1	新美齊-心居	自建	捷運南港軟體園區站	54	12	100%	★				
2	新美齊-心岳	合建	天母西路+天母北路	30	16	97%	✓				
3	新美齊-硯	危老	捷運西門站	57	11	98%		✓			
4	新美齊-畫世代	都更	捷運府中站	632	146	98%			✓		
5	新美齊-The Top	都更	忠孝橋環河南路河畔	182	38	98%				✓	
6	新美齊-台中14期	自建	馬禮遜美國學校	86	22	-					✓
總計				1,041	245	平均98%					

註: ★ 已完工

科目	預計可銷售(億元)
投資性不動產	5.22
待售房地	4.00

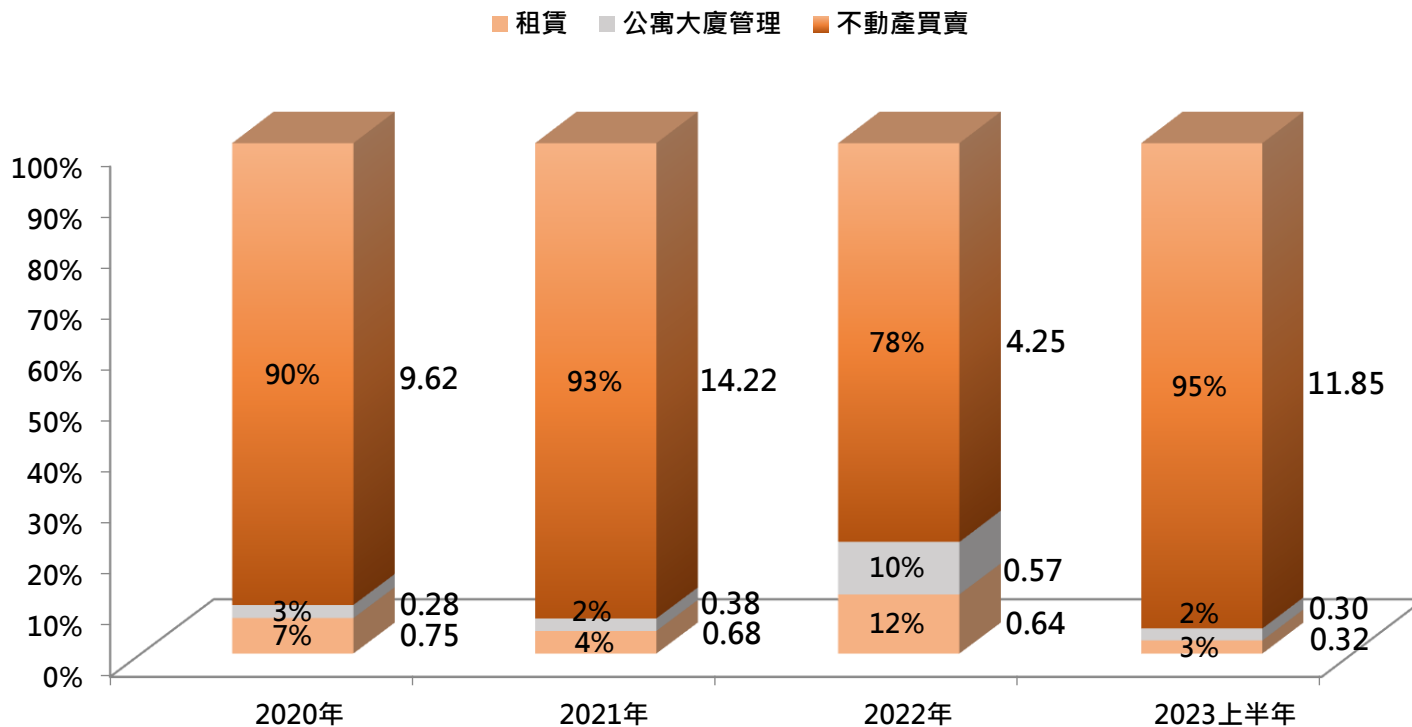


# Chapter 3 營運績效

## 營收組合

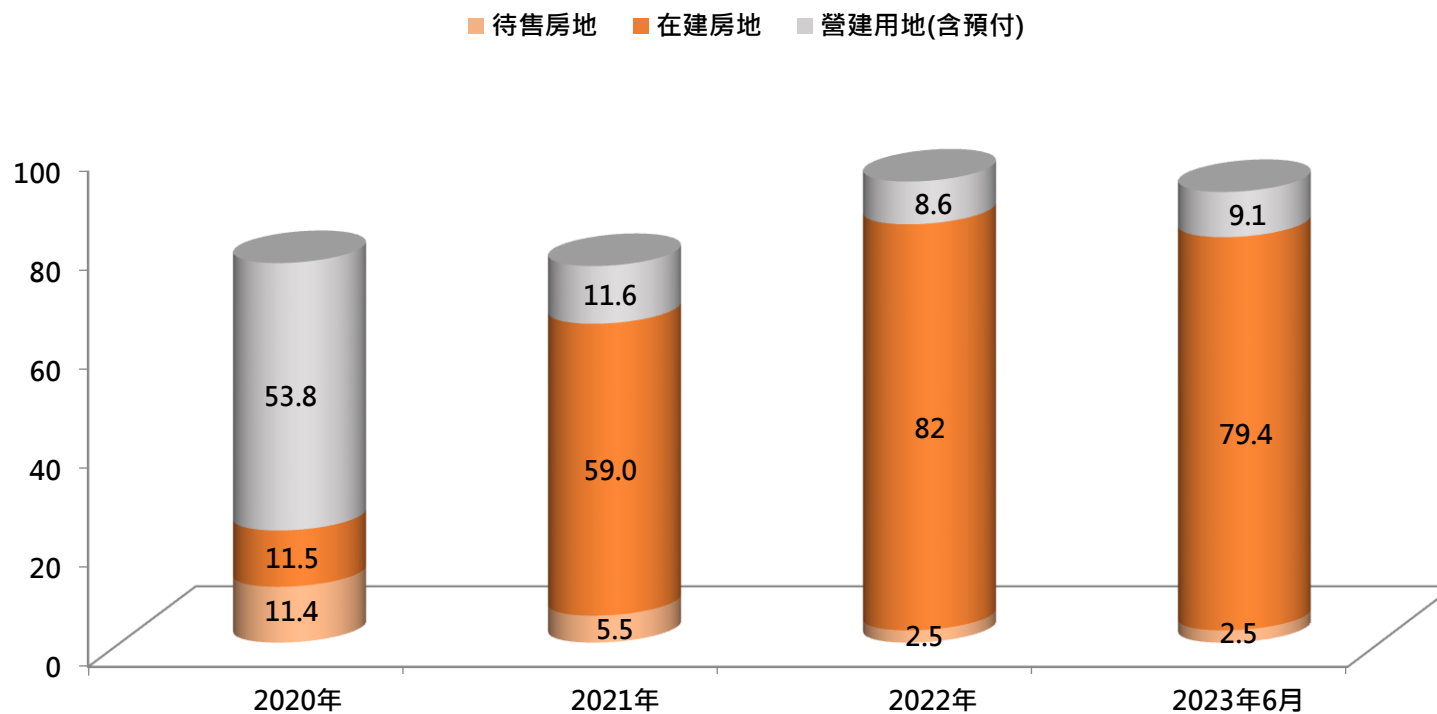
營收佔比

單位：新台幣億元



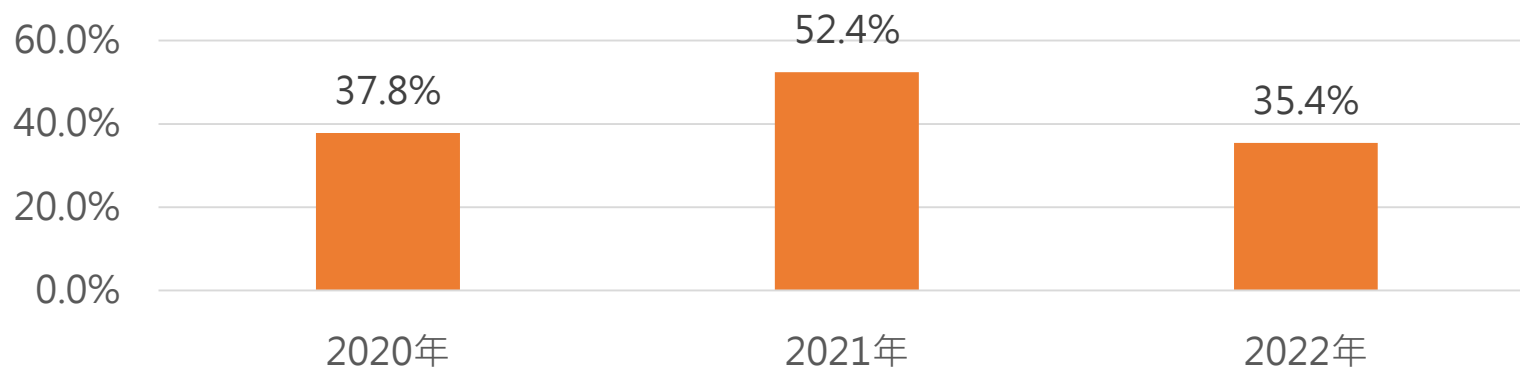
## 存貨分析

單位:新台幣億元



## 財務強健 高現金低存貨

### 可支配流動比

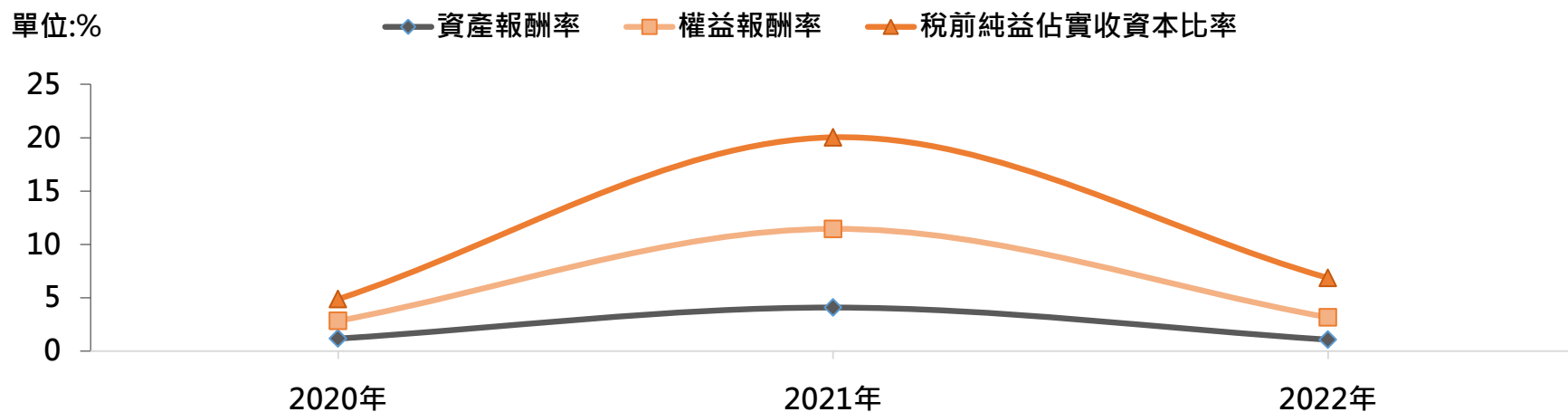


### 可支配流動比 - 個體

單位:新台幣億元;%

項目	年度	2020年	2021年	2022年
可支配現金		13.28	16.06	14.29
存貨		35.13	30.66	40.32
可支配流動比		37.8%	52.4%	35.4%

## 獲利能力 數據維持高檔



項目	2020年	2021年	2022年
資產報酬率(%)	1.18	4.09	1.08
權益報酬率(%)	2.84	11.46	3.17
稅前純益佔實收資本比率(%)	4.88	20.04	6.86

## 合併損益表

項目	2020年		2021年		2022年		2023年上半年	
	NTD億		NTD億		NTD億		NTD億	
營業收入	53.1	100%	15.3	100%	5.5	100%	12.5	100%
營業毛利	8.3	16%	5.6	37%	1.6	28%	3.0	24%
營業費用	7.8	15%	2.2	15%	1.7	30%	1.7	13%
營業利益	0.5	1%	3.4	22%	(0.09)	(2%)	1.3	11%
稅前淨利	1.2	2%	4.9	32%	1.7	32%	1.6	13%
稅後淨利	1.2	2%	4.8	31%	1.4	25%	1.2	11%
EPS <sub>(NTD)</sub>	0.60		1.89		0.56		0.49	

## 合併資產負債表

項目	2020年		2021年		2022年		2023年6月	
	NTD億		NTD億		NTD億		NTD億	
待售房地	11.4	10%	5.5	4%	2.5	2%	2.5	3%
在建房地	11.5	10%	59.0	49%	82	54%	79.4	50%
營建用地	53.8	47%	11.6	10%	6.9	4.6%	9.1	5%
預付容移款	1.6	1%	-	-	1.6	1.4%	-	-
存貨合計	78.3	68%	76.1	63%	93.1	62%	91.0	58%
約當現金(含信託專戶)	16.7	14%	13.6	11%	16.3	10.9%	20.1	12.8%
投資性不動產	6.7	6%	6.7	6%	6.6	4%	14.8	10%
總資產	115.9	100%	120.7	100%	149.3	100%	156.7	100%
金融借款	63.6	55%	63.8	53%	67.5	45%	70.3	45%
合約負債(客戶預收款)	6.9	6%	9.1	8%	31.1	21%	32.9	21%
總負債	76.3	66%	76.8	64%	104.3	70%	109.7	70%
歸屬於母公司權益	33.3	29%	37.6	31%	38.7	26%	40.6	26%
總權益	39.6	34%	43.9	36%	45.0	30%	47.0	30%
每股淨值 (NTD/股)	13.89		15.37		15.27		16.03	
流動比率	160.0%		152.5%		134.58%		126.02%	

## 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	1.89	0.50	0.20	0.70	35%
2022	25.33	0.56	0.12	0.05	0.17	30%

## 股東結構

112年09月03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	85	48	23,729	1	23,863
持有股數	0	0	109,822,192	11,702,926	133,836,896	926,834	256,288,848
持有比率%	0.00%	0.00%	42.85%	4.57%	52.22%	0.36%	100.00%

## 股權分散情形

112年09月03日；單位:股

持股分級	股東人數	持有股數	持有比率 %
1-999	14,632	1,624,760	0.63%
1,000-5,000	5,732	11,341,171	4.43%
5,001-10,000	1,319	8,412,648	3.28%
10,001-15,000	750	8,385,932	3.27%
15,001-20,000	270	4,481,509	1.75%
20,001-30,000	378	8,736,346	3.41%
30,001-40,000	182	6,145,022	2.40%
40,001-50,000	97	4,235,293	1.65%
50,001-100,000	254	17,096,476	6.67%
100,001-200,000	142	18,816,950	7.34%
200,001-400,000	60	16,116,070	6.29%
400,001-600,000	15	7,013,465	2.74%
600,001-800,000	7	4,684,442	1.83%
800,001-1,000,000	5	4,641,594	1.81%
1,000,001股以上	20	134,557,170	52.50%
合計	23,863	256,288,848	100.00%



# Chapter 4 Q&A