

公司概況資料表

以下資料由將捷股份有限公司及其推薦證券商提供，資料若有錯誤、遺漏或虛偽不實，均由該公司及其推薦證券商負責。

以下揭露之認購價格及依據等資訊，係申請登錄興櫃公司與其推薦證券商依認購當時綜合考量各種因素後所議定。由於興櫃公司財務業務狀況及資本市場將隨時空而變動，投資人切勿以上開資訊作為投資判斷之唯一依據，務請特別注意

- ④ 認購相關資訊
- ④ 公司簡介
- ④ 主要業務項目
- ④ 最近五年度簡明損益表及申請年度截至最近月份止之自結損益表
- ④ 最近五年度簡明資產負債表
- ④ 最近三年度財務比率

公司名稱：將捷股份有限公司 (股票代號：7798)

董事長	林嵩烈
總經理	林莉婷
資本額	新臺幣3,086,918,100元
輔導推薦證券商	福邦證券股份有限公司、兆豐證券股份有限公司、第一金證券股份有限公司
主辦輔導券商聯絡人電話	福邦證券股份有限公司/李小姐(02)2383-6875
註冊地國	(外國發行人適用)
訴訟及非訟代理人	(外國發行人適用)

輔導推薦證券商認購將捷股份有限公司股票之相關資訊

證券商名稱	主辦	協辦	協辦
	福邦證券(股)公司	兆豐證券(股)公司	第一金證券(股)公司
認購日期	114/10/15		
認購股數(股)	1,300,000	100,000	100,000
認購占擬櫃檯買賣股份總數之比率	0.42%	0.03%	0.03%
認購價格	新臺幣21元/股		
認購價格之訂定	一、認購價格訂定所採用之方法、原則或計算方式		

依據及方式

本推薦證券商依一般市場認購價格訂定方式，參考市價法、成本法及現金流量折現法等方式，以推算合理之認購價格，作為將捷股份有限公司(以下簡稱將捷公司或該公司)辦理股票興櫃登錄之參考價格訂定依據。再參酌將捷公司所處產業前景、經營績效、發行市場環境及同業之市場狀況等因素後，由本推薦證券商與將捷公司共同議定之。

二、承銷價格訂定與適用國際慣用之市場法、成本法及收益法之比較，目前股票價值評估方法眾多，各方法皆有其優缺點，評估之結果亦有所差異，目前常用之股票評價方法主要包括：

(1)市場法：本益比法(Price/Earnings Ratio, P/E Ratio)及股價淨值比法(Price/Book Value Ratio, P/B Ratio)，均透過已公開的資訊，與整體市場、產業性質相近的同業及被評價公司歷史軌跡比較，作為評量企業的價值，再根據被評價公司本身異於採樣公司之部分作折溢價之調整。

(2)成本法：亦稱帳面價值法(Book Value Method)，係以帳面歷史成本資料作為公司價值評定之基礎。

(3)收益法：重視公司未來營運所創造之現金流入價值。

以上股票評價方法，因成本法係以歷史成本為計算之基礎，易忽略通貨膨脹因素且無法反應資產實際之經濟價值，且深受財務報表所採行之會計原則與方法之影響，將可能低估成長型公司應有之價值；另收益法下某些假設，如未來營收成長率、邊際利潤率、資本支出之假設等，因較難取得適切之數據，使未來現金流量及加權平均資金成本更無法精確掌握；市場法-股價淨值比法較適用於獲利不穩定，或成熟產業但獲利波動劇烈的景氣循環公司，而將捷公司屬獲利穩定之產業，故本推薦證券商僅就市場法-本益比法作為評估基準。

將捷公司目前主要從事不動產開發營造、商場及飯店經營及地熱再生能源開發。經參考國內上市櫃之同業資料，綜合考量營運規模、營運模式及產品類型後，選擇國揚實業股份有限公司(簡稱國揚建設)、聯上開發股份有限公司(簡稱聯上發)及長虹建設股份有限公司(簡稱長虹建設)作為採樣同業。同業採樣說明如下：

(1) 國揚實業(股票代號：2505)：主要從事興建商業大樓及國民住宅之出租及出售，與該公司同屬以雙北地區建案為主。

(2) 聯上發(股票代號：2537)：主要從事興建國民住宅及商業辦公大樓出租、出售業務，與該公司同屬以雙北地區建案為主。

(3) 長虹建設(股票代號：5534)：主要從事興建國民住宅、工業廠房、廠辦及商業大樓出租出售，與該公司同屬以雙北地區建案為主。

經所彙整採樣同業、財團法人證券櫃檯買賣中心及臺灣證券交易所公告最近三個月之本益比相關資訊評估如下：

公司	月份			
	114年6月	114年7月	114年8月	平均
國揚建設(2505)	21.27	20.59	20.70	20.85
聯上發(2537)	10.00	9.31	14.79	11.37
長虹建設(5534)	10.07	10.04	10.78	10.30
建材營造類-上市	13.60	13.13	14.26	13.66
建材營造類-上櫃	10.85	10.29	9.32	10.15

資料來源：臺灣證券交易所(下稱證交所)及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心(下稱櫃買中心)

考量與該公司營運模式相近之採樣同業及上市上櫃建材營造類近三個月(114年6月~114年8月)之平均本益比，採樣同業及上市櫃建材營造類之平均本益比介於10.15倍~20.85倍之間，以該公司113年度及114年第二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告中最近四季(113年下半年度及114年上半年度)歸屬於該公司之稅後淨利為524,218千元，並按興櫃掛牌時股本308,692千股，推算每股稅後盈餘為1.70元，計算參考價格區間為17.26元~35.45元。

綜上所述，本次興櫃認購價格之訂定係參酌國際慣用之評價法計算該公司合理價格，並考量該公司之所處產業前景、經營績效、發行市場環境及同業之市場狀況等因素後，及考量興櫃市場流動性風險以八折計算之每股參考價格區間為13.81元~28.36元，故本推薦證券商與該公司共同議定之認購價格每股21.00元，介於合理價格區間內，認購價格尚屬合理。

公司簡介(公司介紹、歷史沿革、經營理念、未來展望等)

一、公司介紹

將捷公司成立於民國81年8月，擁有完整的專業分工團隊，服務範圍涵蓋土地開發、建築設計、營造施工、室內設計及商用不動產租賃，秉持「建築是一輩子的責任」及以人為本的精神，融合通用設計、健康與智慧科技，為購屋者打造所有年齡層都適合的生活空間，多次獲得國家卓越建設獎。集團並跨足文創休閒與地熱能源事業體，引進法國羅浮宮酒店集團知名金鬱金香飯店品牌，於淡水打造「滬尾藝文休閒園區」，於宜蘭清水啟用台灣第一個商轉地熱發電廠，後續於陽明山開發台灣第一座火山型地熱發電廠，實踐「永續與公利」的營運哲學。

二、歷史沿革

年度	重要紀事
民國81年	· 成立將捷股份有限公司，股本 35,000,000 元
民國87年	· 7月取得子公司忠明營造股份有限公司 99.87% 股權
民國91年	· 「北市大稻埕保安街」建案榮獲臺北城都市設計景觀獎，為全國第一將歷史建物改建為辦公大樓之都市更新案例
民國95年	· 「圓山官邸」建案榮獲最佳規劃設計類優質獎
民國96年	· 「將捷巴菲特」建案榮獲最佳規劃設計類金質獎
民國97年	· 「北市大稻埕保安街」案榮獲全國都市設計大獎 · 「圓山官邸」建案榮獲最佳施工品質類卓越獎

民國100年	<ul style="list-style-type: none"> 1月取得子公司將捷建設股份有限公司 94.12%股權 1月取得子公司和群室內裝修工程股份有限公司 70.00%股權 3月成立子公司永捷資產管理股份有限公司
民國101年	<ul style="list-style-type: none"> 「新莊國民運動中心」及「將捷國際商業大樓」完工 「將捷朗閣」案榮獲國家卓越建設獎最佳規劃設計類卓越獎
民國103年	<ul style="list-style-type: none"> 「三重、蘆洲及淡水國民運動中心」完工 9月成立子公司將捷文創實業股份有限公司
民國107年	<ul style="list-style-type: none"> 7月取得子公司結元能源開發股份有限公司 54.55%股權 8月成立子公司禮萊國際飯店股份有限公司
民國108年	<ul style="list-style-type: none"> 推出建案「將捷之森」 「新北市滬尾藝文休閒園區」開幕，進入飯店及百貨商場業 「新北市滬尾藝文休閒園區」榮獲鑽石級綠建築標章 12月成立子公司捷築整合科技股份有限公司，投入 BIM 模型商業模式
民國109年	<ul style="list-style-type: none"> 推出建案「將捷旅閣」、取得「環狀線景平站」開發案
民國110年	<ul style="list-style-type: none"> 「新北市滬尾藝文休閒園區」榮獲金擘獎 推出建案「將捷央旅」、取得「環狀線北環段 Y26 站」開發案 轉投資之清水 BOT 案 4.2MW 地熱電廠正式商轉，為全臺具電業執照之第一座地熱電廠 11月成立子公司國家電力股份有限公司、將捷電力股份有限公司
民國111年	<ul style="list-style-type: none"> 推出建案「將捷之琺」 建案「將捷之森」榮獲國家卓越建設最佳規劃設計類住宅類「卓越獎」
民國112年	<ul style="list-style-type: none"> 推出建案「將捷行書」、取得「捷運三鶯線三峽站出口 1 號」開發案 轉投資四礮子坪 1MW 全臺第一座火山型地熱電廠正式商轉
民國113年	<ul style="list-style-type: none"> 宜蘭清水地熱教育館正式營運 取得「臺北市安欣芳和公辦都市更新案」 於 113 年 10 月 18 日公開發行
民國114年	<ul style="list-style-type: none"> 忠明營造於 7 月榮獲「2025 國家卓越建設最佳施工品質特別獎」 取得「南機場公辦都市更新案」 研發出「柱筋一筆箍」專利工法，通過自動化機械將鋼筋圍束彎折成型，提高施工效率與品質

三、經營理念

將捷集團以「延續土地生命」為建築理念，以公司為主體出發，貫徹永續、健康、經濟、美面相的實踐。精實經營、專業人才、創新技術、安心建築、使用者導向設計、智慧與環保等六大經營理念，把每個客戶的住所，當成公司的住所，給予最美好的生活。

四、未來展望

(1)短期業務發展計畫

- 不動產事業：持續累積土地存量並開發新案、開發將捷 GO app，提供公設門禁、生活便利及充電樁能源管理附加服務。
- 商場及飯店：提供體驗活動及在地低碳永續旅遊、加強平日及團體專案推廣，提高接客靈活度、提升餐飲及住宿客製化活動之多樣性。
- 再生能源：藉由四礮子坪先導型電廠經驗，接棒開發大屯山區硫磺子坪、煖子坪、四礮子坪二期等大型電廠。

(2)長期業務發展計畫

- 不動產事業：因應少子化社會結構，提高商業類型開發案營業額佔比、精選開發案件，提高毛利率及投資利潤、持續導入 ESG 行動目標，關懷客戶、減碳淨零。

- B.商場及飯店：推動永續營運計畫，達到智慧化、全球化、去碳化及永續化目標，並成為「淡水人的廚房與客房」，與在地社區共好共榮。
- C.再生能源：清水地熱二期再開發可行性評估，並累積各地地質特性資料，透過岩性、礦物成分了解熱源及未來營運維護規劃。

[TOP^](#)

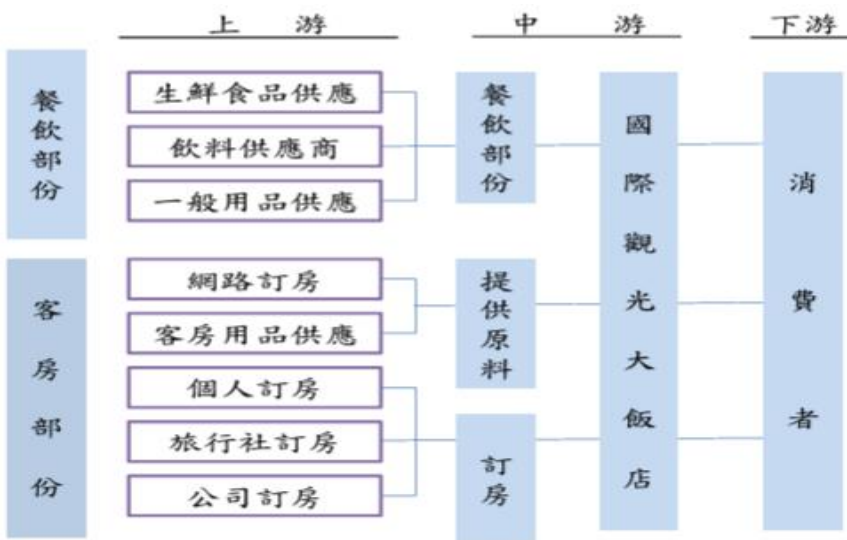
主要業務項目：

主要係從事不動產開發營造、商場及飯店經營及地熱再生能源開發。

公司所屬產業之上、中、下游結構圖：
 不動產開發營造：



飯店經營：



地熱再生能源開發：

上游

- 地熱探勘及驗證
- 鑽井工程
- 機組設備商
- 報關與運輸公司
- 工程顧問公司
- 電廠設計公司
- 電廠建造端



產品名稱	產品圖示及介紹	重要用途或功能	最近一年度 營收金額(千元)	佔總營收 比重(%)
不動產開發		從土地開發、建築設計、營造施工到室內裝修，一條龍式興建國民住宅、商業廠辦大樓、捷運共構、都更、公共工程及飯店。	2,662,491	85.60
商場及飯店		將捷金鬱金香酒店除提供旅客優質之住宿環境並均可飽覽淡水迷人景觀，酒店內亦有多家主題餐廳提供多價位選擇的台式新閩江菜，結合淡水新鮮海鮮與當地時令食材製作；其商場內包含國賓影城、滄尾故事館及多功能展場聚於一體，一次滿足國內外遊客及在地居民用餐、購物及娛樂需求。	366,926	11.80
地熱再生能源		臺灣位於環太平洋火環地熱豐富的板塊邊緣，地熱蘊藏豐富，在兼顧能源安全、經濟發展與環境保護的情況下，建造地熱發電廠，利用地熱能源進行24小時穩定發電。	80,746	2.60
合計			3,110,163	100.00

TOP ^

最近五年度簡明損益表及申請年度截至最近月份止之自結損益表

單位：新臺幣千元

項目	年度	109年度 (註1)	110年度	111年度	112年度	113年度	114年截 至8月份止 (自結數)(註2)
營業收入		1,635,965	914,013	998,349	3,510,542	3,110,163	1,228,723
營業毛利		511,465	258,308	272,828	759,562	1,034,992	436,387
毛利率(%)		31.26	28.26	27.33	21.64	33.28	35.52
營業損益		201,092	(19,224)	(9,424)	297,961	534,821	153,451
營業外收入		191,845	389,046	135,650	29,979	40,219	39,643
營業外支出		(84,527)	(76,766)	(82,611)	(123,035)	(150,193)	(103,407)
稅前損益		308,410	293,056	43,615	204,905	424,847	89,687
稅後損益		245,639	289,975	33,425	182,617	366,609	60,594
每股盈餘(元)		0.93	1.09	0.13	0.70	1.26	0.20
發放現金股利(元)		0.50	-	0.09	0.51	0.60	尚未分配

修訂日期：113年7月

股票股利(資本公積轉增資)(元)	-	-	-	-	-	尚未分配
股票股利(盈餘轉增資)(元)	-	-	-	-	-	尚未分配

註1：該公司自110年度起首次適用國際財務報導準則及編製合併財務報表，並附列109年度比較數字。

註2：係自結數字，未經會計師查核簽證，因此可能與會計師查核結果存有差異，請投資人於參考時審慎評估。

項目	年度	109年底 (註1)	110年底	111年底	112年底	113年底 (註2)
流動資產		6,429,462	6,568,828	8,392,862	7,924,645	9,058,355
基金及長期投資		139,085	146,590	156,831	138,093	-
固定資產		1,541,383	1,976,537	2,295,976	2,498,321	2,665,089
無形資產		990	2,186	2,893	4,317	505,137
其他資產		1,999,512	1,969,696	1,911,333	2,028,165	2,058,405
資產總額		10,110,432	10,663,837	12,759,895	12,593,541	14,286,986
流動負債	分配前	3,123,684	2,937,908	6,412,653	5,732,946	6,575,515
	分配後	3,257,253	2,937,908	6,466,079	5,889,586	6,760,440
長期負債		4,118,262	4,739,426	3,318,285	3,699,789	3,407,447
其他負債		-	-	-	-	-
負債總額	分配前	7,241,946	7,677,334	9,730,938	9,432,735	9,982,962
	分配後	7,375,515	7,677,334	9,784,364	9,589,375	10,167,887
股本		2,671,375	2,671,375	2,671,375	2,671,375	3,082,086
資本公積		45,147	45,147	46,698	20,900	429,546
保留盈餘	分配前	73,464	229,891	259,070	420,180	648,256
	分配後	(60,105)	229,891	235,028	263,540	463,331
其他權益		-	-	-	(258)	(255)
非控制權益		78,500	40,090	51,814	48,609	144,391
股東權益總額	分配前	2,868,486	2,986,503	3,028,957	3,160,806	4,304,024
	分配後	2,734,917	2,986,503	2,975,531	3,004,166	4,119,099

註1：該公司自110年度起首次適用國際財務報導準則及編製合併財務報表，並附列109年度比較數字。

註2：該公司之子公司結元能源(股)公司113年5月完成收購宜元(股)公司，並於該月份起併入合併財務報表。

TOP ^

項目	年度	111年度	112年度	113年度
財務比率	毛利率(%)	27.33	21.64	33.28
	流動比率(%)	130.88	138.23	137.76
	應收帳款天數(天)	6	6	12
	存貨週轉天數(天)	2,808	794	1,074
	負債比率(%)	76.26	74.90	69.87

TOP ^

投資人若欲查詢該公司更詳細之資料請連結至[公開資訊觀測站](#)!!

修訂日期：113年7月