

人造住宅;住宅造人



太子建設開發股份有限公司

Prince Housing & Development Corp.

2511TT

2016年上半年度營業報告

Disclaimer Statement 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，係本公司基於公司資料及整體經濟發展現況所得之資訊。
- 此類前瞻性資訊將受風險、不確定性與推論所影響，部份將超出我們的控制之外，實際結果可能與這些前瞻性資訊大不相同。其原因可能來自於各種因素，包括但不限於原物料成本增加、市場需求，各種政策法令與金融經濟現況之改變以及其他非本公司所能控制之風險等因素。
- 本簡報資料中所提供之資訊並未明示或暗示的表達或保證其具有正確性、完整性、或可靠性，亦不代表本公司、產業狀況或後續重大發展的完整論述論。對未來的展望，反應本公司截至目前為止對於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〉並不保證本簡報資料之正確性，且不負有更新或修正本簡報資料內容之責任。
- 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。

Content 目錄

- **Introduction** 公司沿革
- **Financial Data** 營收暨財務狀況說明
- **Investment Subsidiaries** 轉投資事業群營運說明
- **Future Strategy** 未來營運方針

Company Overview 公司營運狀況



股票代碼
2511

2015年合併營收
16.11 billion

每股淨值
15.51

資本額
16.2 billion

合併資產總額
54.48 billion

2011 資本額超過新臺幣壹佰億元

2004 臺北市市政府巴士轉運站BOT、臺灣大學學生宿舍BOT、成功大學學生宿舍BOT

1997 正式投資跨入飯店經營領域

1991 正式在臺灣證券交易所掛牌上市，股票代號2511

1973 正式成立於臺南市，資本額壹億伍仟萬

Financial Data 營收暨財務狀況

單位：新台幣佰萬元

| 合併資產負債簡表 | 2016Q2 | | 2015Q2 | | Different | |
|-----------|---------|-----|---------|-----|-----------|------|
| | M | % | M | % | M | YOY |
| 在建工程 | 2,993 | 6 | 3,600 | 7 | (607) | (17) |
| 營建用地 | 12,975 | 25 | 13,032 | 24 | (57) | (0) |
| 待出售房地 | 5,218 | 10 | 2,934 | 5 | 2,284 | 78 |
| 預付土地購置款 | 220 | 0 | 1,427 | 3 | (1,207) | (85) |
| 其他 | 1,518 | 3 | 1,056 | 2 | 462 | 44 |
| 存貨小計 | 22,924 | 44 | 22,049 | 40 | 875 | 4 |
| 現金及其他流動資產 | 2,094 | 4 | 3,618 | 7 | (1,524) | (42) |
| 基金及投資 | 4,391 | 8 | 4,784 | 9 | (393) | (8) |
| 總資產 | 52,110 | 100 | 54,501 | 100 | (2,391) | (4) |
| 總借款 | 17,494 | 34 | 18,933 | 35 | (1,439) | (8) |
| 預收款項 | 1,955 | 4 | 2,869 | 5 | (914) | (32) |
| 總負債 | 28,636 | 55 | 30,562 | 56 | (1,926) | (6) |
| 股東權益 | 23,474 | 45 | 23,241 | 43 | 233 | 1 |
| 流動比率 | 224.80% | | 213.17% | | | |
| 負債比率 | 54.95% | | 56.08% | | | |
| 淨負債股權比 | 66% | | 66% | | | |

Financial Data 營收暨財務狀況

單位：新台幣佰萬元

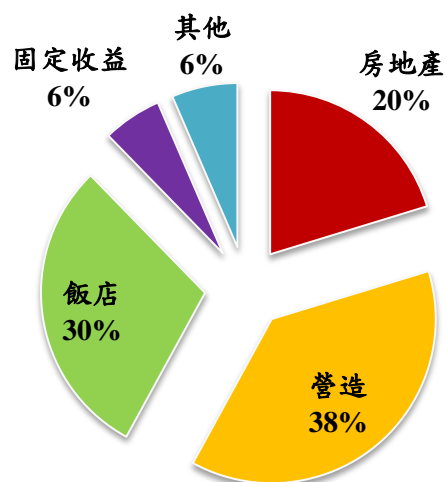
| 合併損益簡表 | 2016Q2 | | 2015Q2 | | Different | | 2015Q4 | |
|---------|---------|------|---------|------|-----------|------|----------|-------|
| | M | % | M | % | M | YOY | M | % |
| 營業收入 | 4,110 | 100 | 5,731 | 100 | (1,621) | (28) | 16,108 | 392 |
| 營業成本 | (2,639) | (64) | (3,685) | (64) | 1,046 | (28) | (10,933) | (266) |
| 營業毛利 | 1,471 | 36 | 2,046 | 36 | (575) | (28) | 5,175 | 126 |
| 營業費用 | (1,195) | (29) | (1,378) | (24) | 183 | (13) | (2,724) | (66) |
| 營業利益 | 276 | 7 | 668 | 12 | (392) | (59) | 2,451 | 60 |
| 稅前淨利 | 352 | 9 | 813 | 14 | (461) | (57) | 2,522 | 61 |
| 稅後淨利 | 310 | 8 | 709 | 12 | (399) | (56) | 2,234 | 54 |
| 每股盈餘 | 0.2 | | 0.44 | | | | 1.38 | |
| 每股淨值 | 14.46 | | 13.98 | | | | 15.51 | |
| 股東權益報酬率 | 1.32% | | 3.05% | | | | 8.90% | |

Financial Data 營收暨財務狀況

單位：新台幣佰萬元

主要事業體合併營收比重16Q2

16Q2營收比重



| 部門別 | 房地產 | 營造 | 飯店 | 固定收益 | 其他 | 合計 | 調整及沖銷 | 總計 |
|------|-------|--------------------------------|------------------|----------------|---|-------|-------|-------|
| 主要個體 | 太子建設 | 誠實投資控股 大成工程 誠實營造 王子水電 | 時代國際飯店 日華金典酒店 | 台大BOT 成大BOT | 太子物業 太子保全 太子公寓管理 太子建設投資 太子地產等 | | | |
| 部門收入 | 915 | 1,701 | 1,342 | 262 | 293 | 4,513 | (403) | 4,110 |
| 百分比 | 20% | 38% | 30% | 6% | 6% | 100% | | |
| YoY | -56% | -22% | -7% | -0.4% | 8% | -27% | | -28% |
| 部門損益 | (15) | 41 | 109 | 100 | 21 | 256 | 20 | 276 |
| 百分比 | -6% | 16% | 43% | 39% | 8% | 100% | | |
| 利潤率 | -2% | 2% | 8% | 38% | 7% | 6% | | 7% |
| YoY | -106% | -67% | -24% | 11% | 133% | -60% | | -58% |

Financial Data 營收暨財務狀況

單位：新台幣佰萬元

主要轉投資營收比重
(個體基礎) Y2015

| 項目 | 期末持有 比率 | 104年 | | 103年(調整後) | |
|----------------|------------|-------|------|-----------|------|
| | | 金額 | 獲利貢獻 | 金額 | 獲利貢獻 |
| 營業利益 | | 1,606 | 72% | 1,987 | 83% |
| 權益法認列之投資收益 | | 843 | 38% | 422 | 17% |
| 主要之投資收益貢獻來源： | | | | | |
| 太子地產 | 99.65% | 330 | 15% | - | - |
| 誠實投資控股 | 100% | 243 | 11% | 112 | 5% |
| 時代國際飯店 | 100% | 225 | 10% | 223 | 9% |
| 統一開發 | 30% | 68 | 3% | 79 | 3% |
| 太子建設投資 | 100% | 48 | 2% | - | - |
| 耕頂興業 | 30% | 27 | 1% | 29 | 1% |
| 太子物業管理顧問 | 100% | 16 | 1% | 13 | 1% |
| 明大企業 | 20% | 16 | 1% | 8 | 0.3% |
| 股利收入 | | 134 | 6% | 209 | 9% |
| 主要股利收入來源： | | | | | |
| 統一能源 | 6% | 66 | 3% | 5 | - |
| 南科聯合興業 | 10% | 59 | 3% | 176 | 7% |
| 台灣神隆 (1789 TT) | 3% | 4 | - | 24 | 1% |
| 南帝化工 (2108 TT) | 2% | 2 | - | 2 | - |
| 稅後淨利 | | 2,238 | 100% | 2,399 | 100% |

Financial Data - Real Estate 營收暨財務狀況-房地產

營運開發區域分佈



Financial Data - Real Estate 營收暨財務狀況-房地產

個案開發概況-北台灣地區

| 建案名稱 | 座落城市 | 總銷金額(億) | 銷售率 (%) | 完工年度 | | | |
|-----------|------|---------|------------|------|------|------|------|
| | | | | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| 太子雲鼎 | 新北市 | 29.8 | 10% | ▲ | | | |
| 太子馥Ⅲ | 桃園市 | 20.2 | 30% | | ▲ | | |
| 雙嶺段 | 桃園市 | 10.1 | - | | ▲ | | |
| 太子華威 | 台北市 | 18.0 | 50% | | | ▲ | |
| 林口力行段 | 新北市 | 25.2 | - | | | ▲ | |
| 太子W | 新北市 | 12.6 | 50% | | | | ▲ |
| 八里區中庄段222 | 新北市 | 20.8 | - | | | | ▲ |
| | | | - | | | | |
| 合計 | | 136.7 | | | | | |

 可銷售總樓地板面積 101,190平方公尺

Financial Data - Real Estate 營收暨財務狀況-房地產

個案開發概況-中台灣地區

| 建案名稱 | 座落城市 | 總銷金額(億) | 銷售率 (%) | 完工年度 | | | |
|----------|------|---------|------------|------|------|------|------|
| | | | | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| 太子雲世紀 SA | 台中市 | 28.4 | 100% | ▲ | | | |
| 太子玉鼎 | 台中市 | 19.1 | 25% | | ▲ | | |
| 清水武秀段 | 台中市 | 10.2 | - | | ▲ | | |
| 太子郡 | 南投縣 | 7.9 | 45% | | ▲ | | |
| W時代 | 台中市 | 19.1 | 26% | | | ▲ | |
| 太平區平欣段 | 台中市 | 24.4 | - | | | ▲ | |
| | | | | | | | |
| 合計 | | 109.1 | | | | | |

 可銷售總樓地板面積140,413 平方公尺

Financial Data - Real Estate 營收暨財務狀況-房地產

個案開發概況-南台灣地區

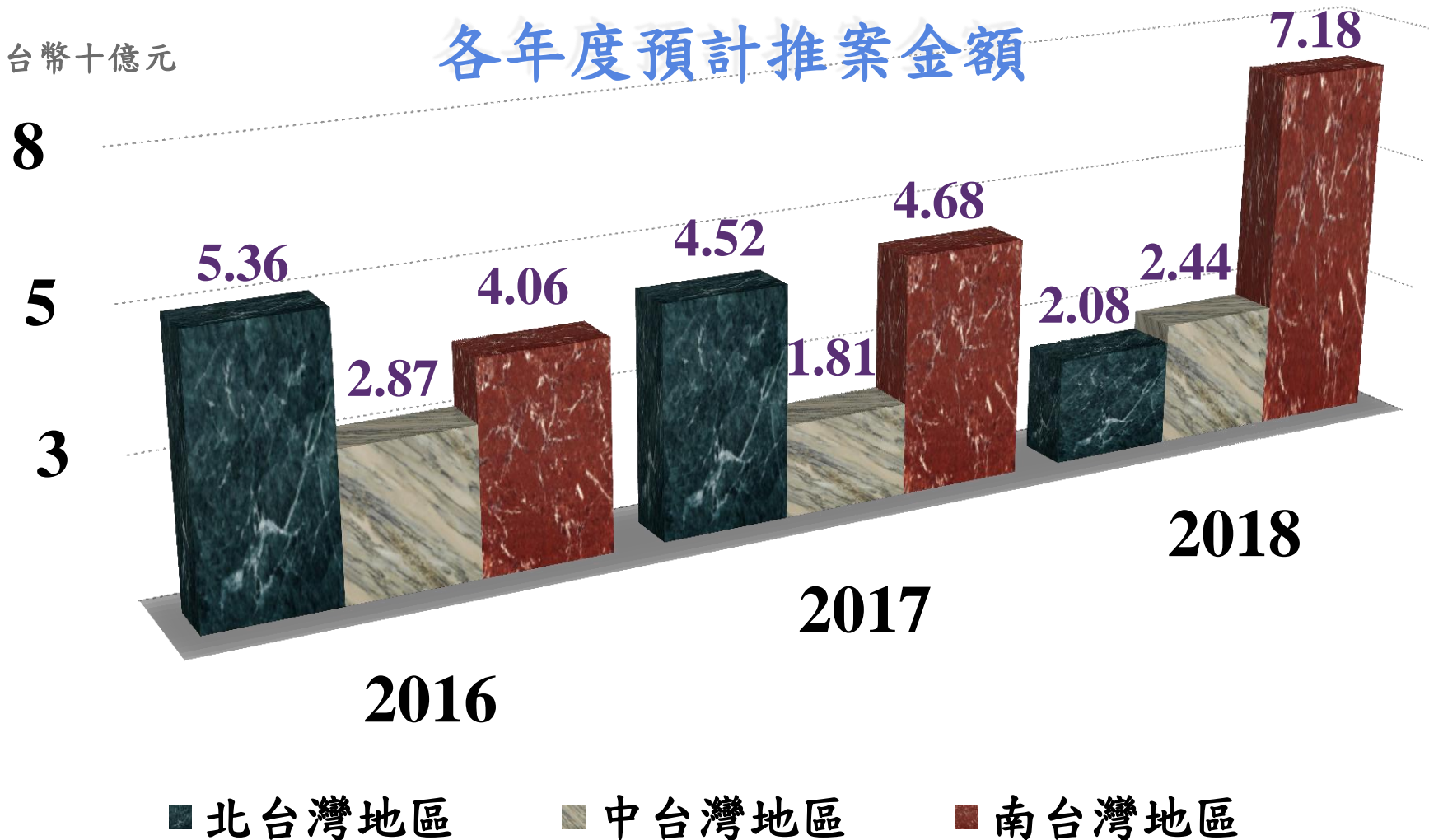
| 建案名稱 | 座落城市 | 總銷金額(億) | 銷售率 (%) | 完工年度 | | | |
|-----------|------|---------|------------|------|------|------|------|
| | | | | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| 花博五期 | 台南市 | 21.4 | 20% | ▲ | | | |
| 太子雲D區 | 高雄市 | 8.4 | 75% | ▲ | | | |
| 太子峰雲 | 台南市 | 17.7 | - | | ▲ | | |
| 太子雲C1區透天區 | 高雄市 | 16.2 | 85% | | ▲ | | |
| 太子學透天區 | 高雄市 | 19.4 | - | | ▲ | | |
| 太子君峰會 | 台南市 | 9.7 | 55% | | | ▲ | |
| 太子行旅 | 台南市 | 9.7 | - | | | ▲ | |
| 善化區善駕段 | 台南市 | 6.9 | - | | | ▲ | |
| 太子雲C區大樓區 | 高雄市 | 17.7 | 51% | | | ▲ | |
| 太子學大樓區 | 高雄市 | 55.2 | - | | | | ▲ |
| 永華路金華段 | 台南市 | 30.2 | - | | | | ▲ |
| 金義興 | 高雄市 | 125.5 | - | | | | |
| 合計 | | 338.0 | | | | | |

✦ 可銷售總樓地板面積 624,843平方公尺

Financial Data - Real Estate 營收暨財務狀況-房地產

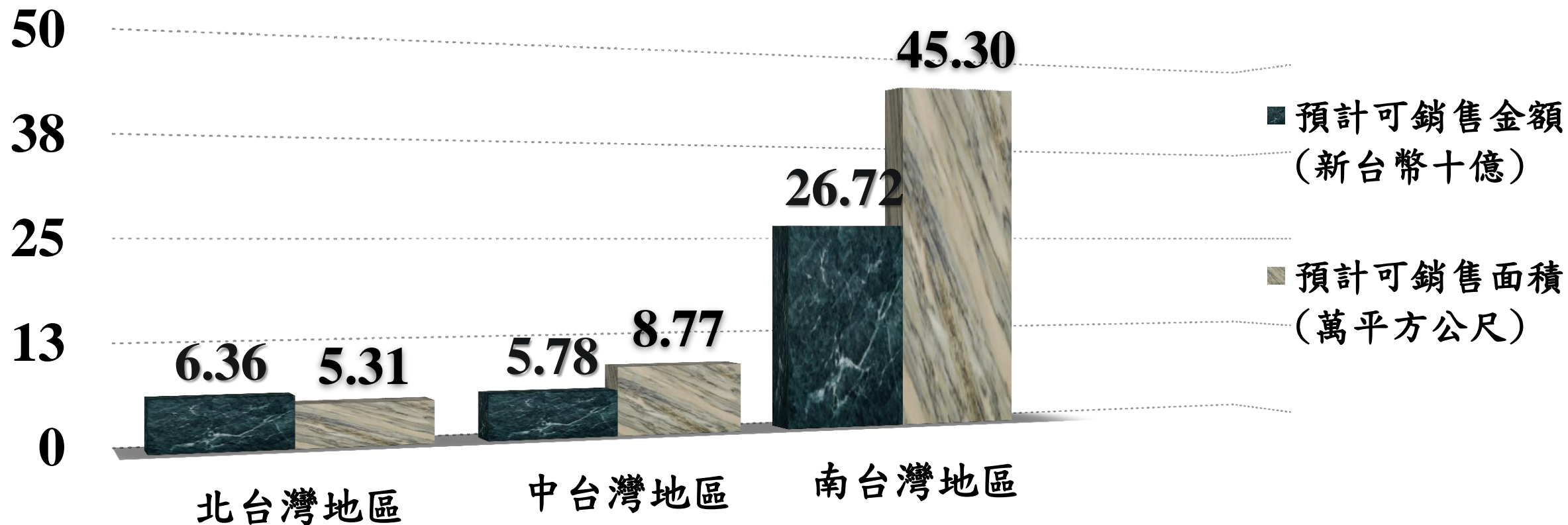
單位：新台幣十億元

各年度預計推案金額



Financial Data - Real Estate 營收暨財務狀況-房地產

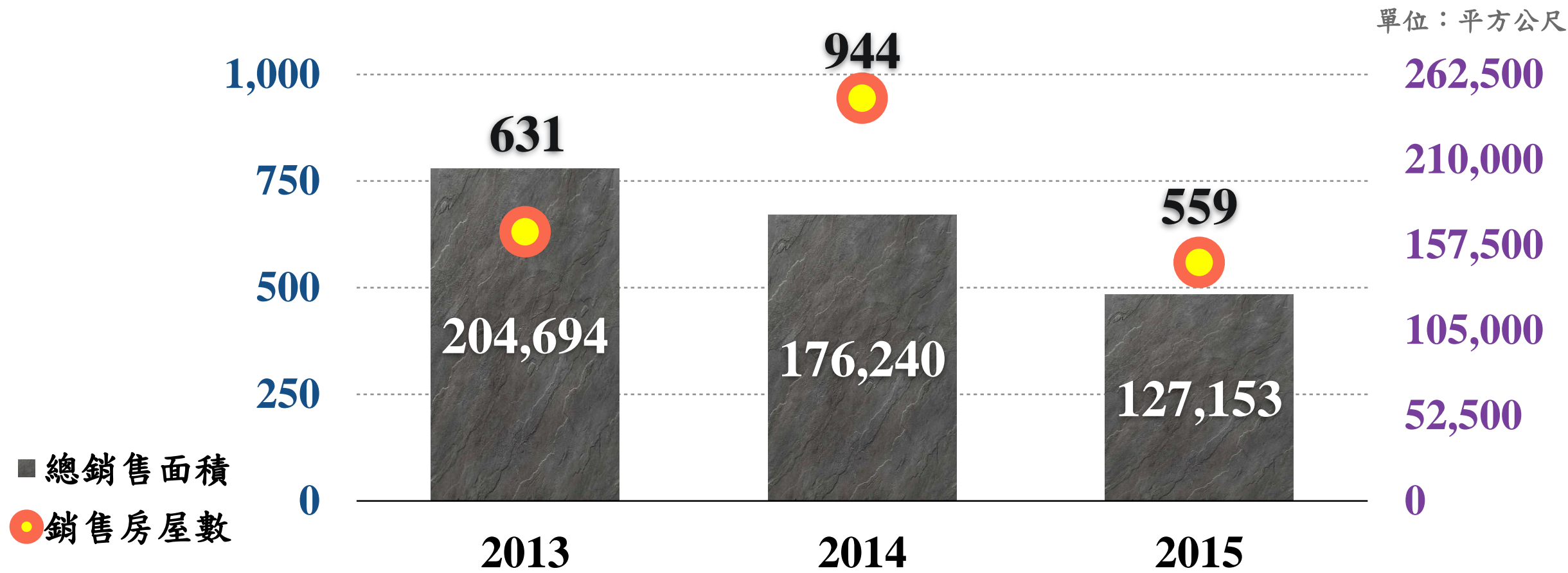
土地庫存量暨預估可推案量



預計總銷售金額：NT\$388.6億
預計總銷售面積：59.38萬平方公尺

Financial Data - Real Estate 營收暨財務狀況-房地產

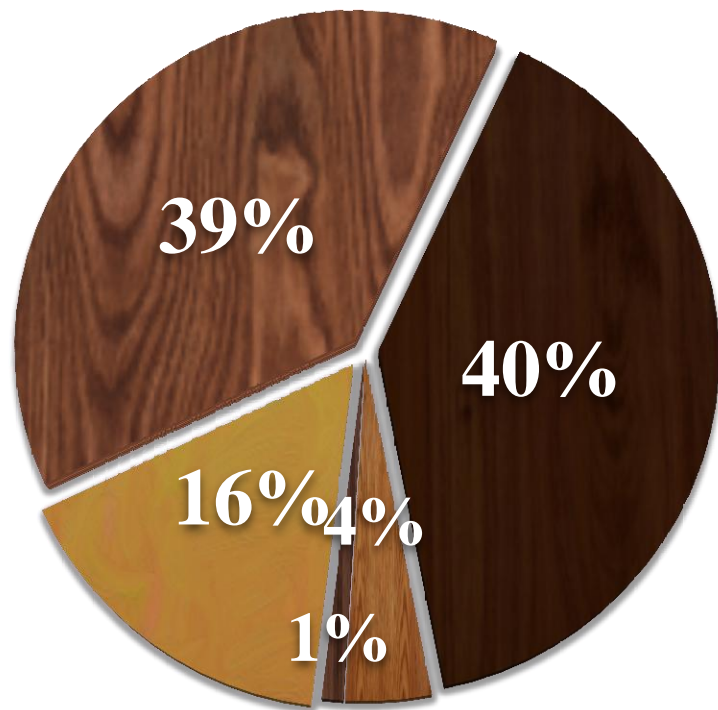
2012~2015年度房屋銷售概況



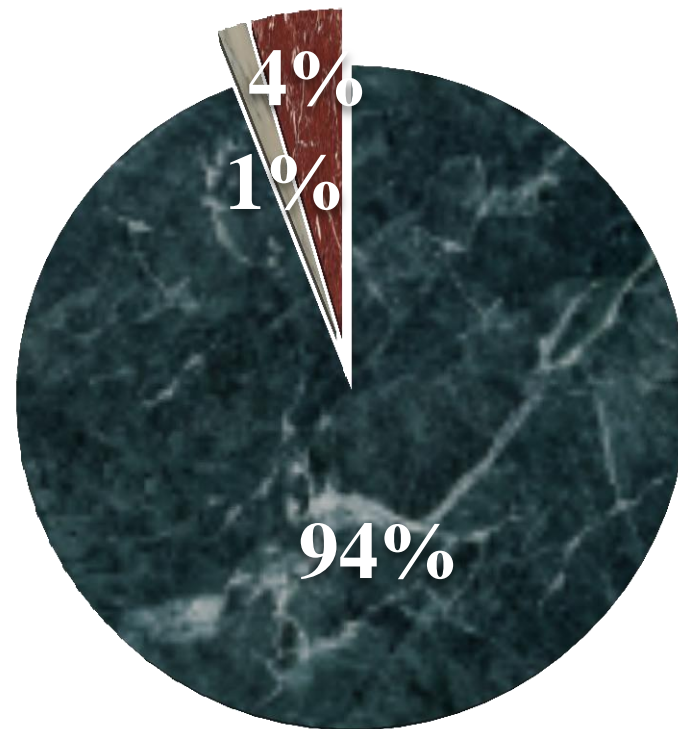
Financial Data - Real Estate 營收暨財務狀況-房地產

2015年度銷售房屋概況

- 2房產品
- 3房產品
- 4房產品
- 透天產品
- 其他產品



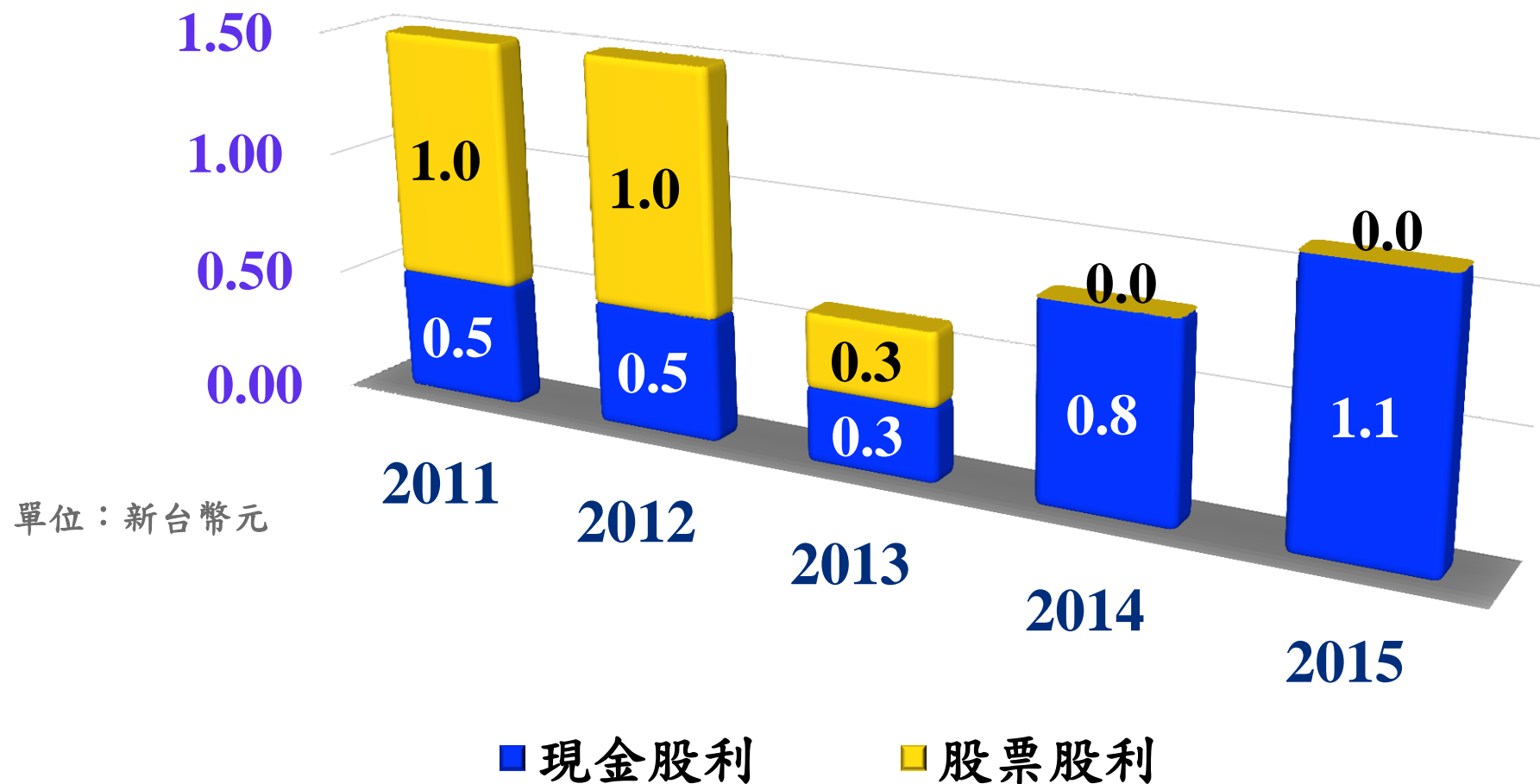
- 高層建築
- 中層建築
- 透天建築



房屋銷售收入比重-按產品別

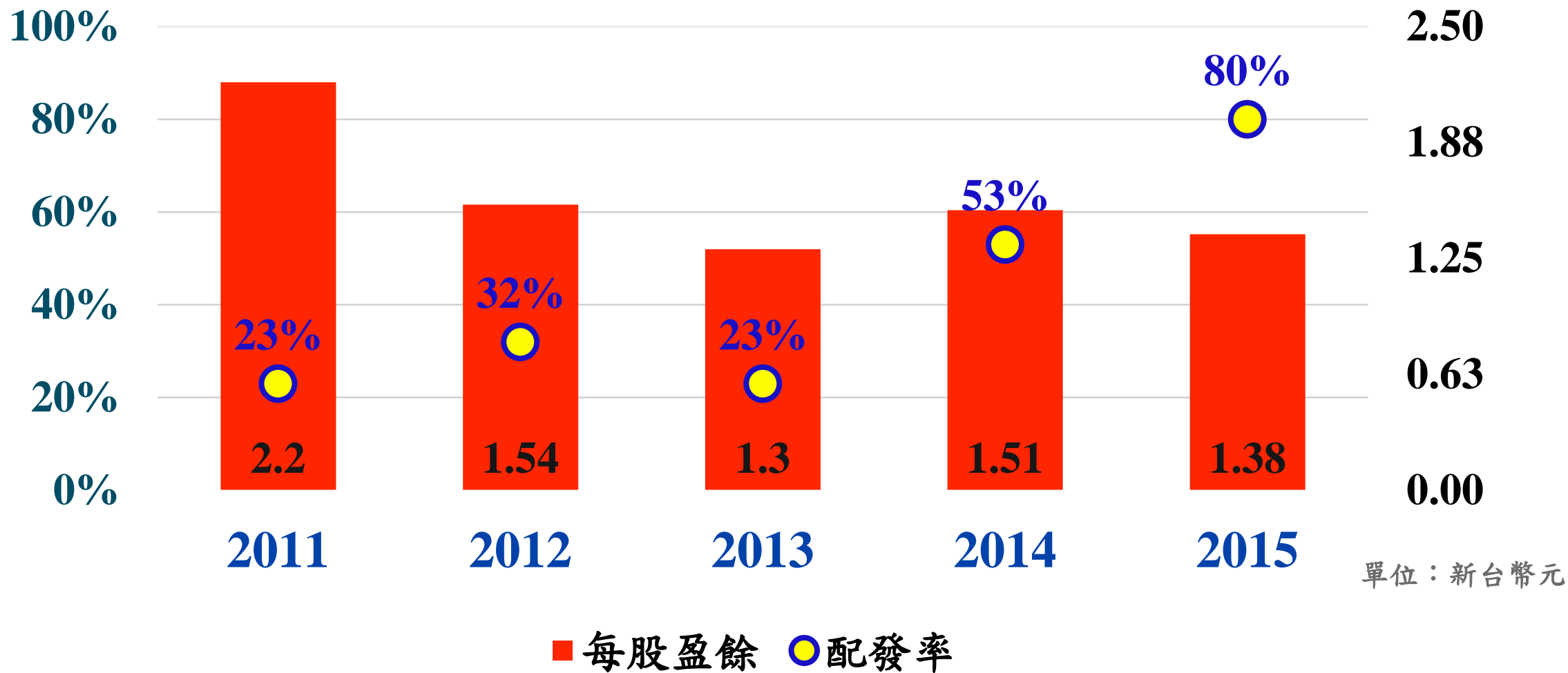
Financial Data 營收暨財務狀況

股利政策



Financial Data 營收暨財務狀況

股利政策



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運狀況



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運狀況

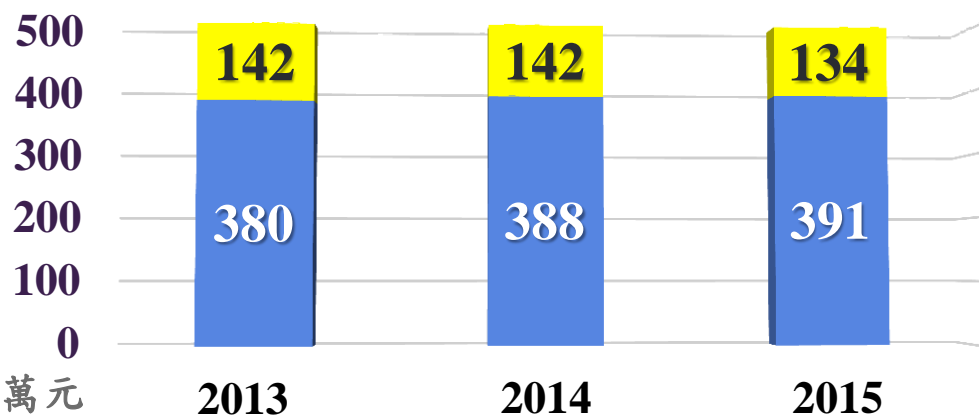
BOT收益型不動產：
 台灣大學宿舍BOT
 成功大學宿舍BOT

特許期間：
 台灣大學47年
 成功大學35年



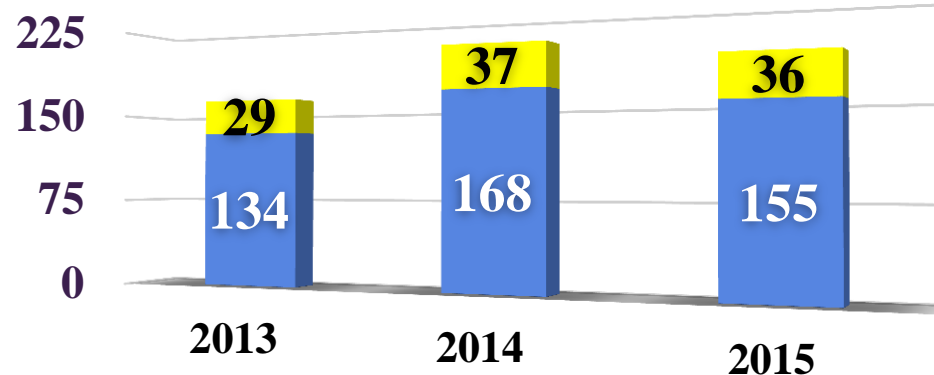
- 台灣大學宿舍 BOT
- 成功大學宿舍 BOT

營業收入



單位：新台幣佰萬元

稅前淨利



2016

2005
 Mar. NTU 簽約
 May. NCKU 簽約

2008
 Sep. 正式營運

NTU 36年
 NCKU 24年

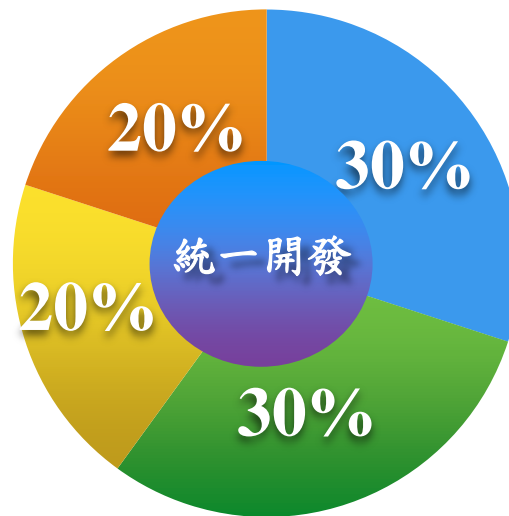
2040
 成功大學

2052
 台灣大學

Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運狀況



特許公司：統一開發股份有限公司
特許期限50年



股東投資比率 %

- 太子建設 30%
- 統一企業
- 統一超商
- 統一國際開發

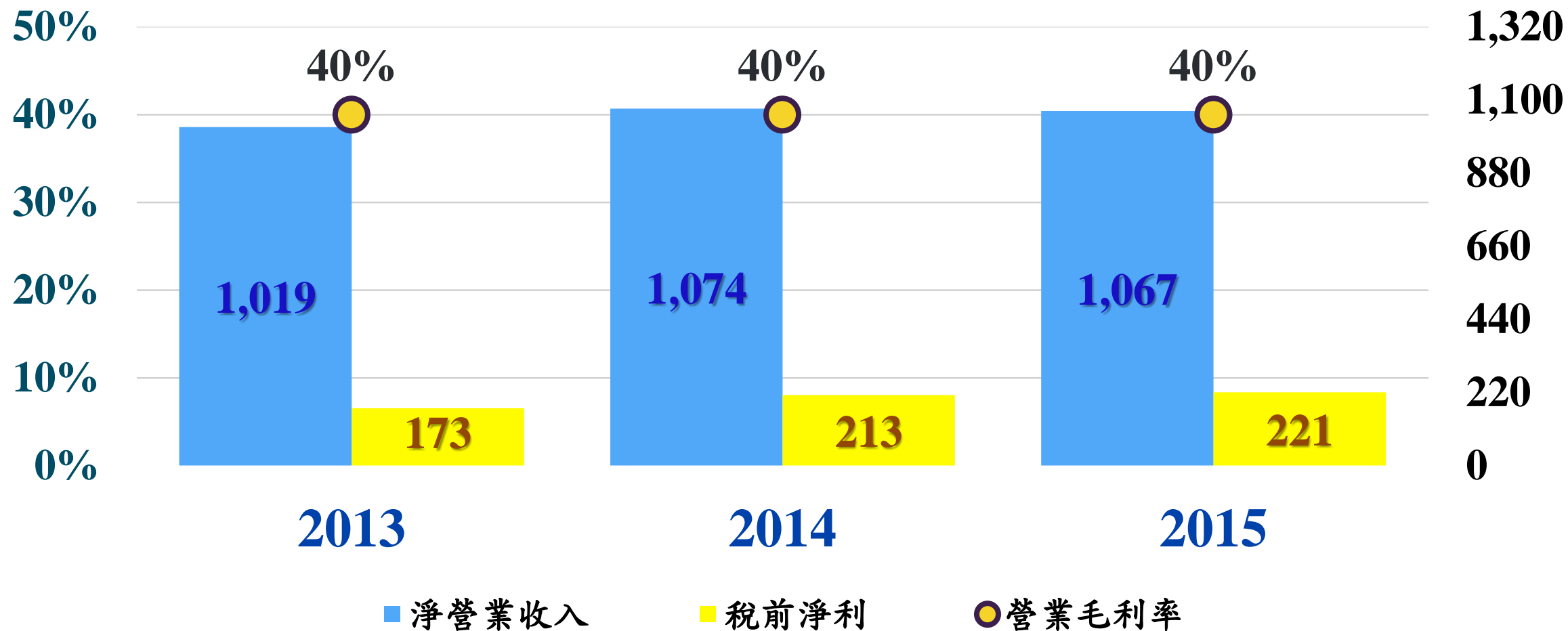
基地面積 16,280 M²
總樓地板面積 144,037 M²

| | | | |
|----------|------------|----------------|--------|
| 營運單位 | 巴士轉運站 | W Taipei Hotel | 統一時代百貨 |
| 樓層分配 | 1F & B4~B5 | 8F~31F | B2~7F |
| 營運模式 | 營運 | 承租 | 承租 |
| 經營業主 | 統一開發 | 時代國際飯店 | 統一百華 |
| 太子建設投資比率 | 30% | 100% | 0% |

Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運狀況

統一開發營運概況 2013~2015

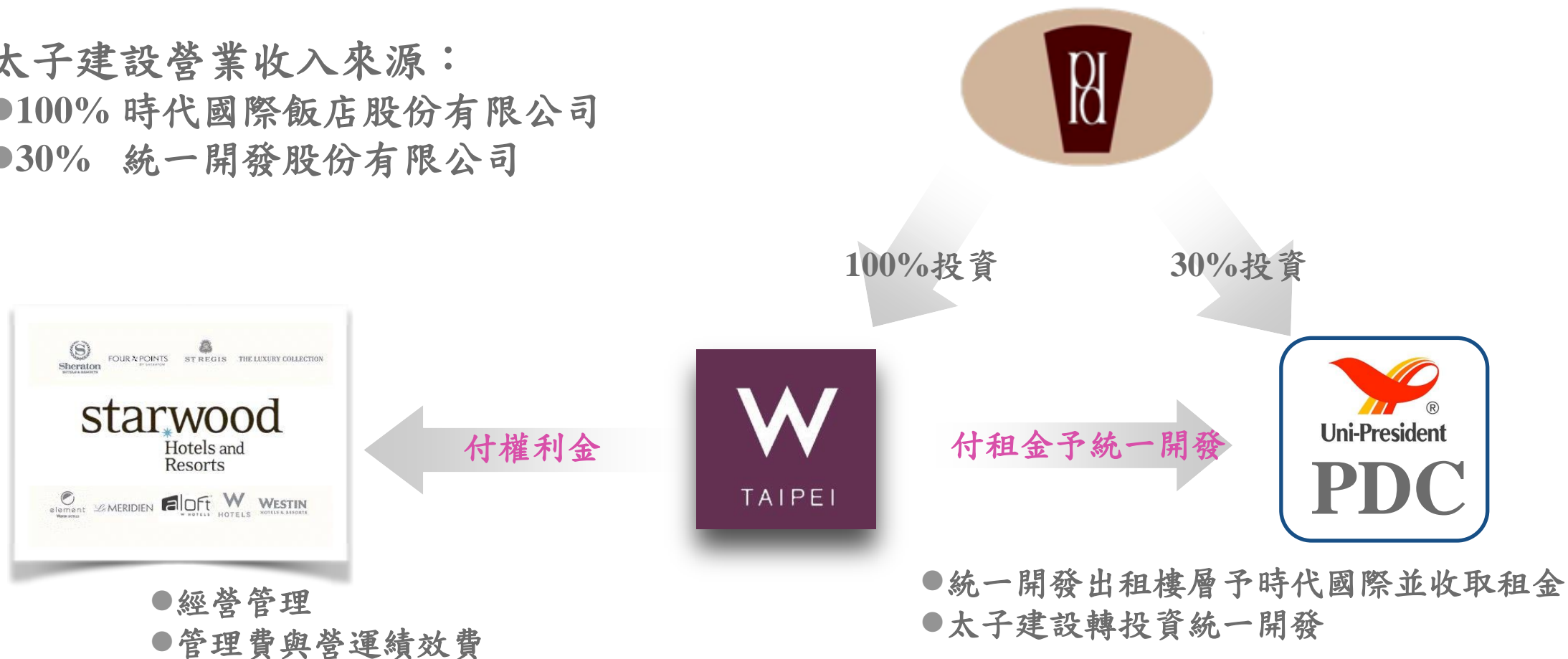
單位：新台幣百萬元



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運狀況

太子建設營業收入來源：

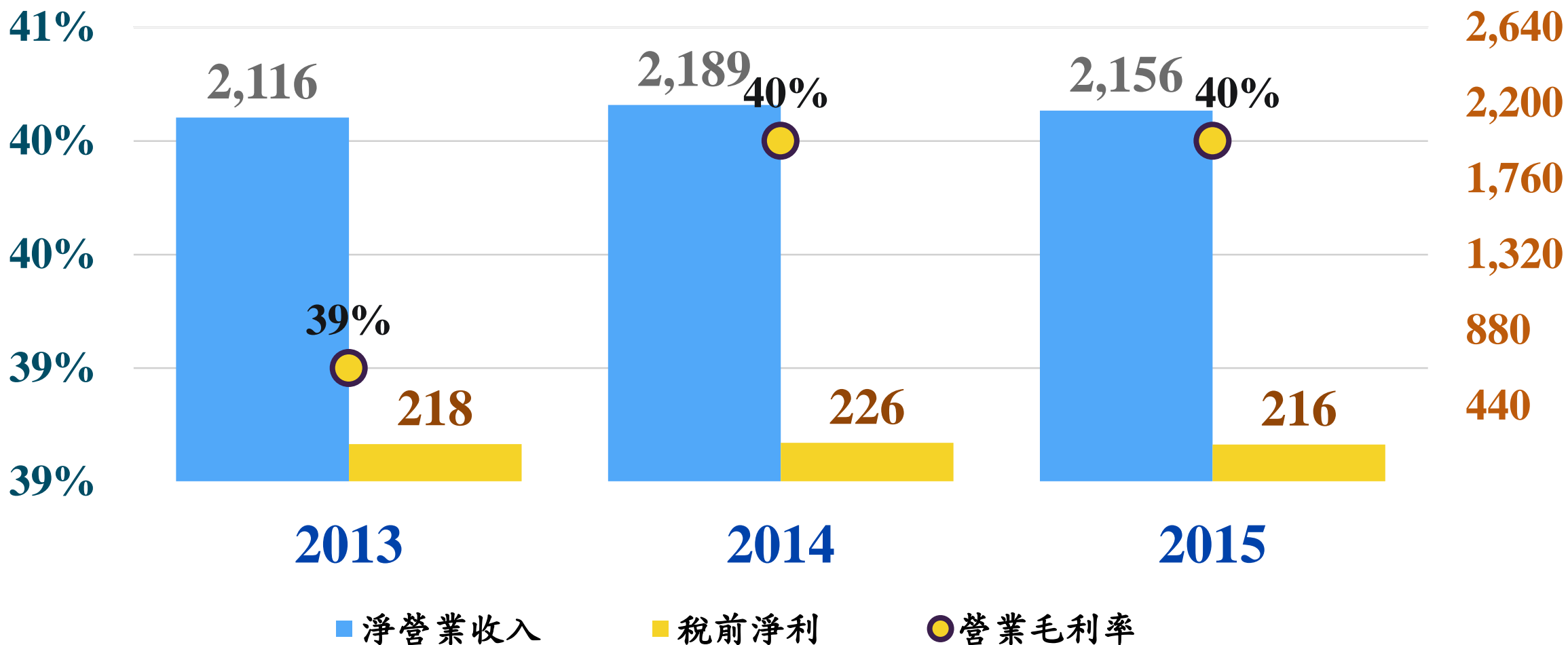
- 100% 時代國際飯店股份有限公司
- 30% 統一開發股份有限公司



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運狀況-飯店

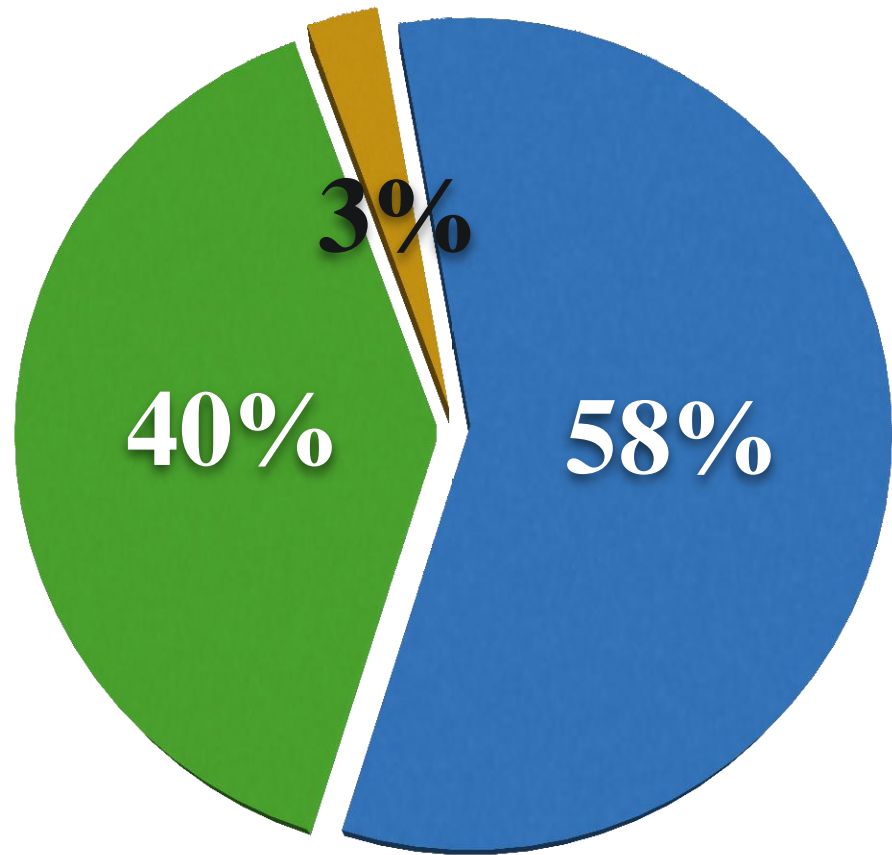
W Hotel Taipei 2013~2015 營益概況

單位：新台幣佰萬元



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運狀況-飯店

W Hotel Taipei 2015 營業收入分佈

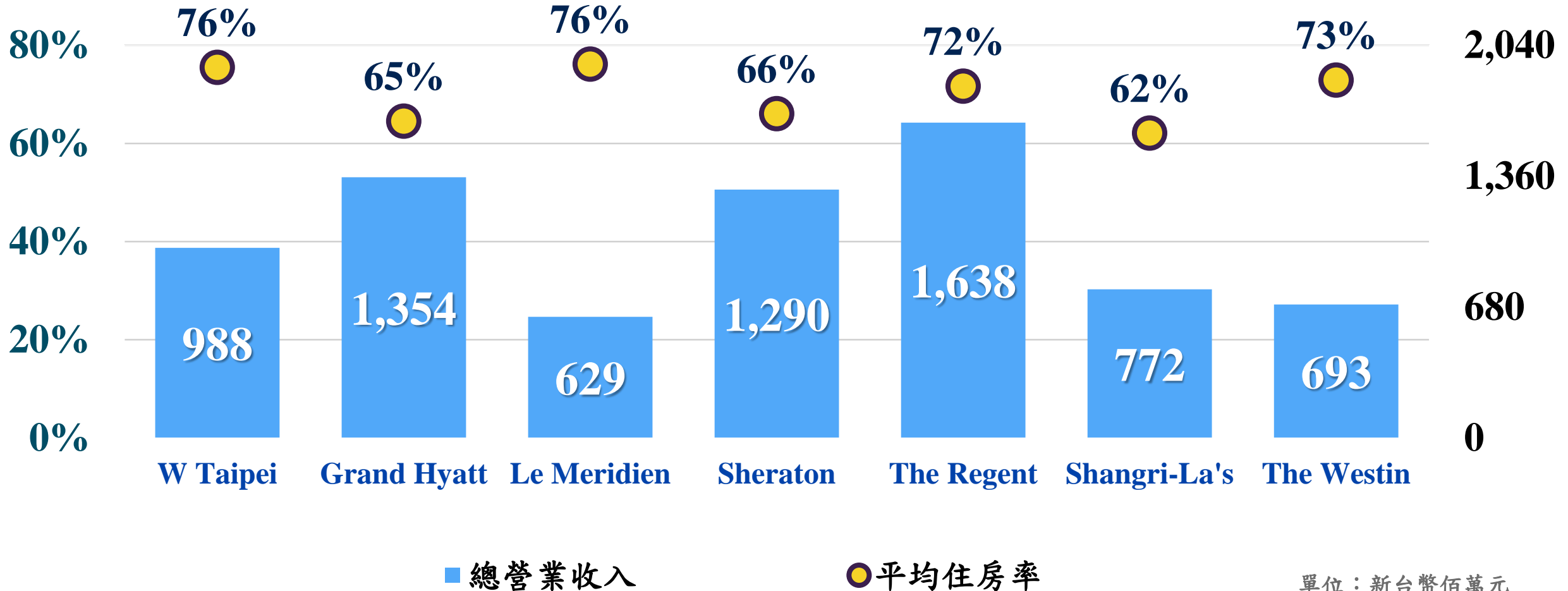


單位：新台幣百萬元

- 客房收入 -1,243
- 餐飲收入 -853
- 其他收入 -61

Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運狀況-飯店

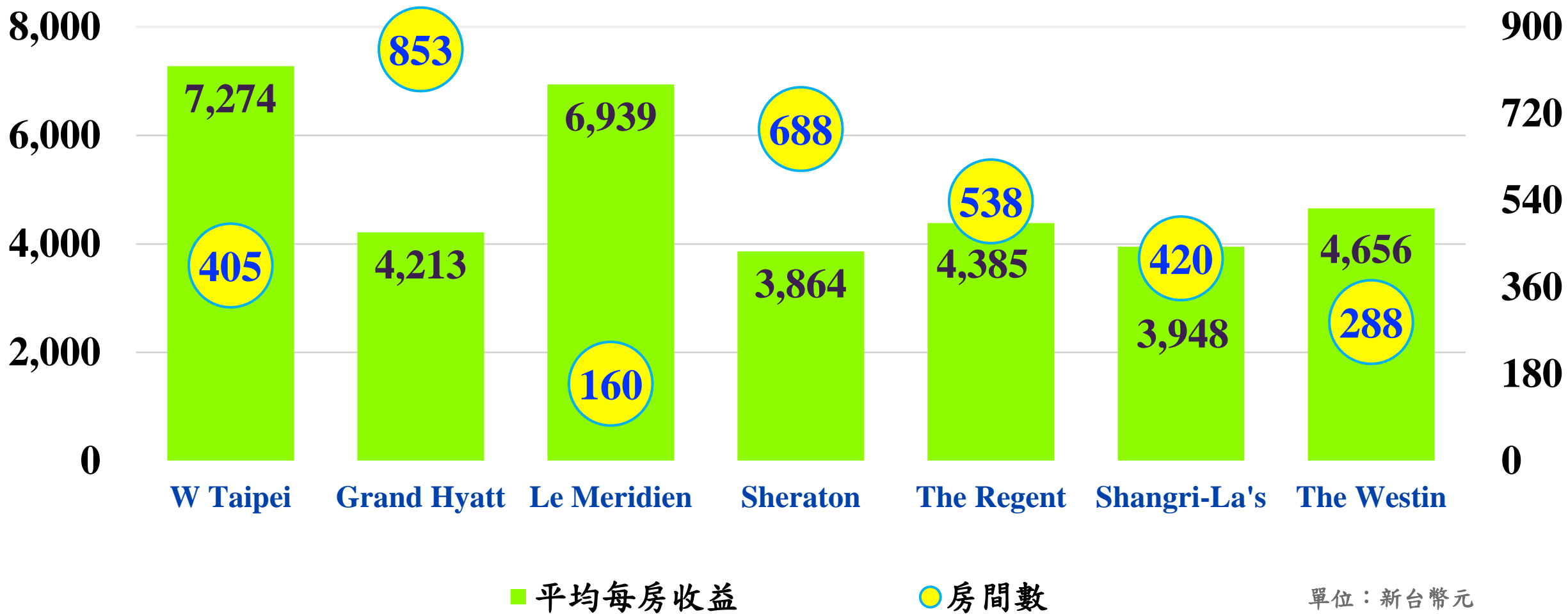
W Hotel Taipei 2016Q2 主要競爭對手比較



單位：新台幣佰萬元
資料來源：中華民國觀光局

Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運狀況-飯店

W Hotel Taipei 2016Q2 主要競爭對手比較

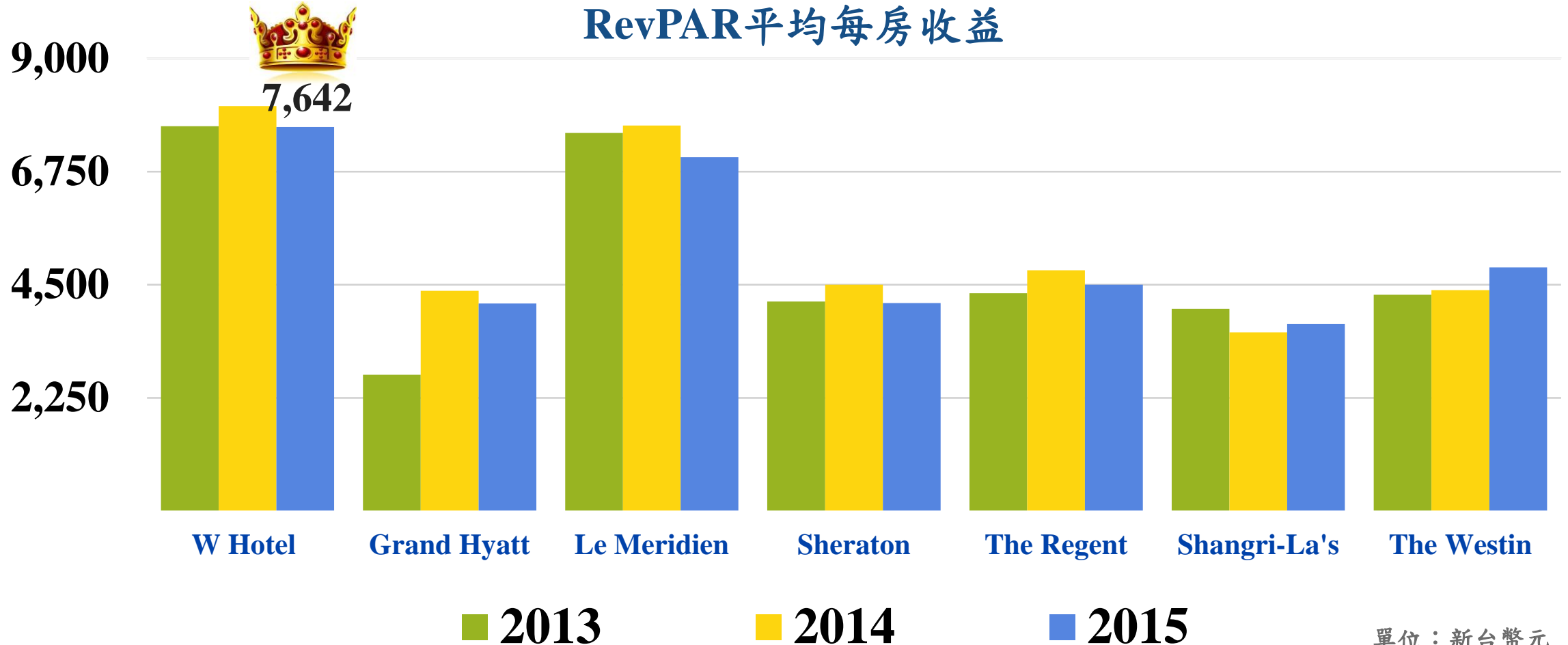


單位：新台幣元
資料來源：中華民國觀光局

Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運狀況-飯店

W Hotel Taipei in 2013~2015 主要競爭對手比較

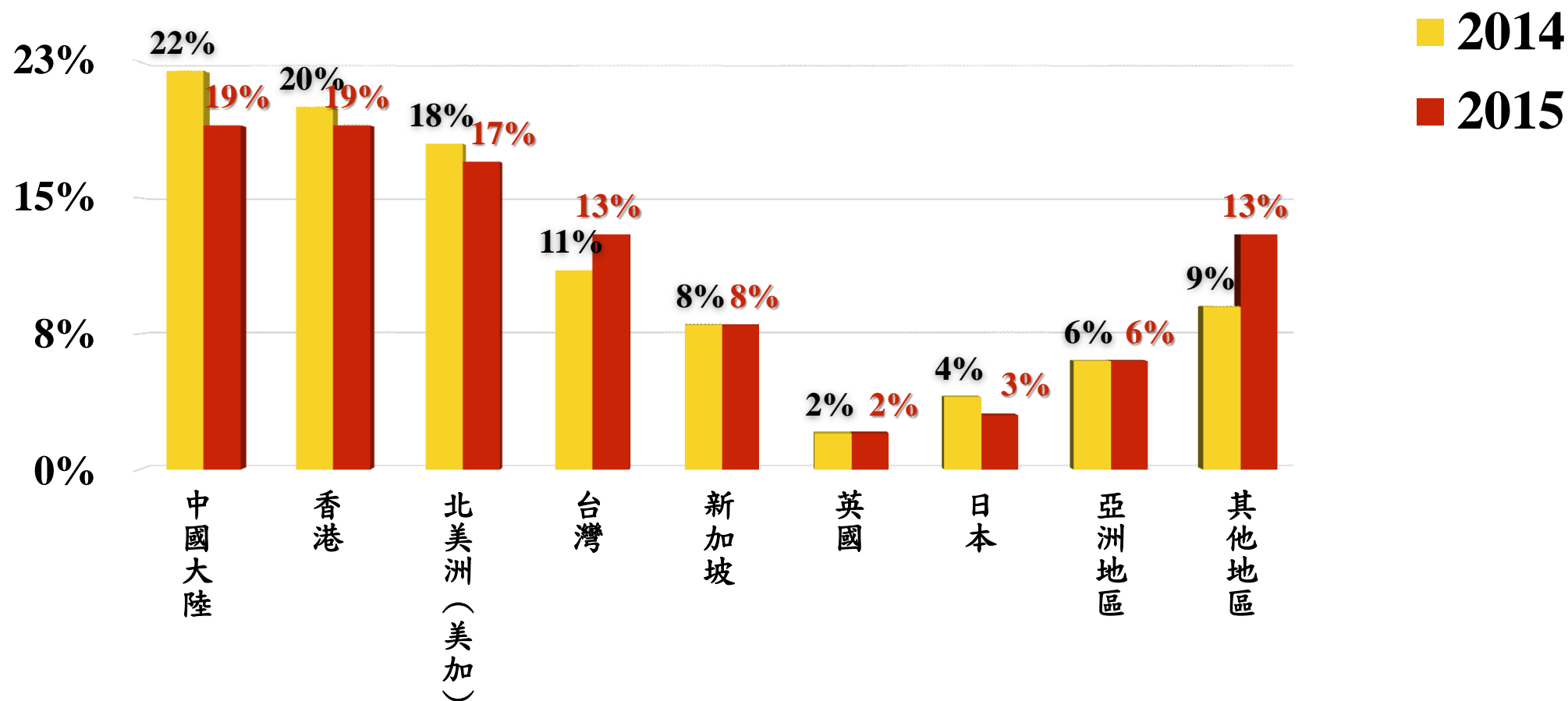
RevPAR平均每房收益



單位：新台幣元
資料來源：中華民國觀光局

Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運狀況-飯店

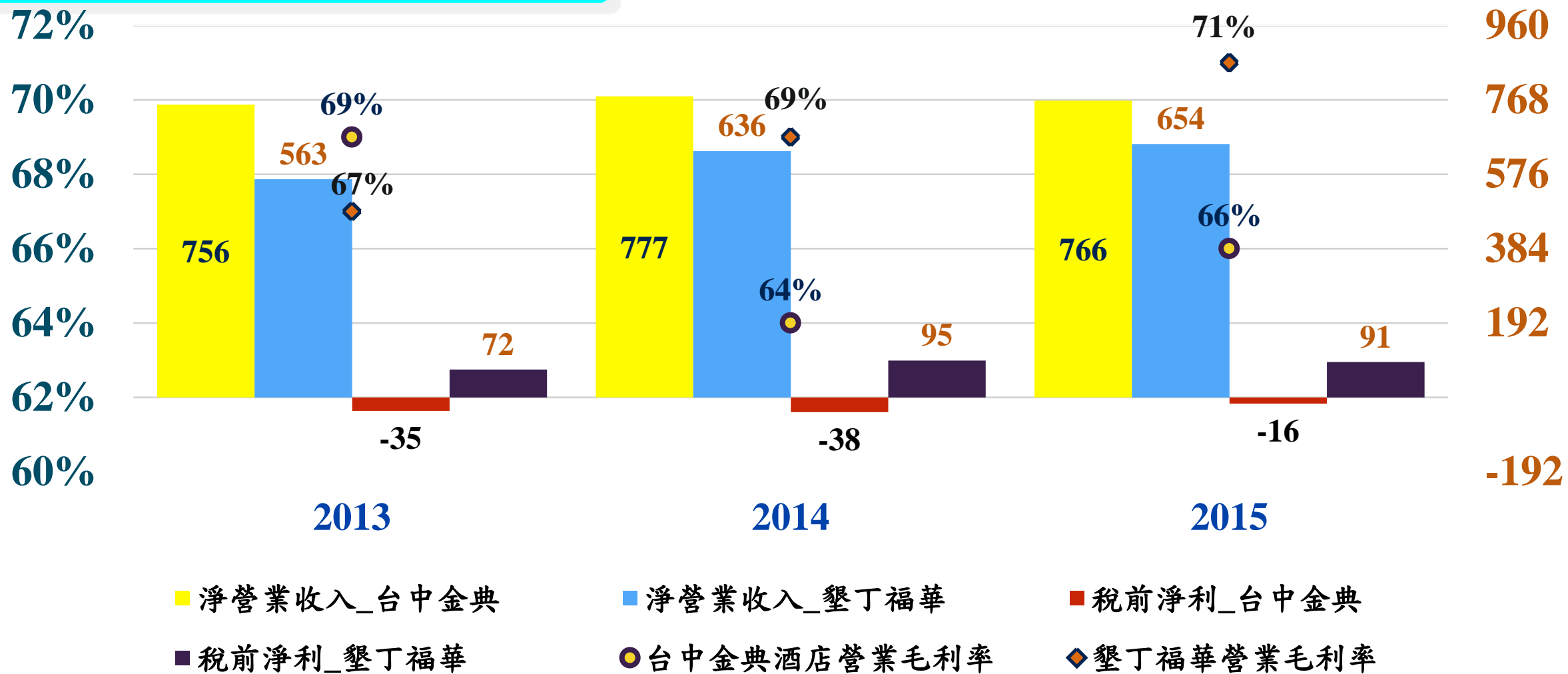
W Hotel Taipei 客源國籍分析



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運狀況-飯店

其他飯店營運概況 2013~2015

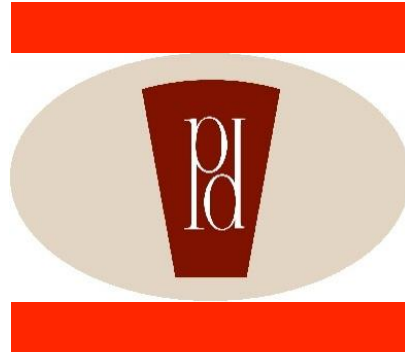
單位：新台幣佰萬元



Future Strategy 未來營運策略



Tainan Group Members 台南幫主要成員



太子建設開發股份有限公司

(2511TT/2511TWO)

歡迎參觀指導投資人專區網站
<http://www.prince.com.tw/finance.asp>

如有問題歡迎來信

9802021@prince.com.tw

1106031@prince.com.tw

1309015@prince.com.tw





太子建設開發股份有限公司
謝謝你的支持

