

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年第四季營業報告

# 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

2016年合併營收  
12.06 billion

每股淨值  
\$15.17

資本額  
\$16.23  
billion

合併資產總額  
\$51.28  
billion

**2015** 公司治理評鑑6%~20%優良公司

**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	2016Q4		Different		2015Q4	
	M	%	M	YOY	M	%
在建工程	3,691	7	1,234	50	2,457	5
營建用地	12,537	24	(163)	(1)	12,700	23
待出售房地	4,916	10	(917)	(16)	5,833	11
預付土地購置款	133	0	(91)	(41)	224	0
其他	994	2	(2)	(0)	996	2
存貨小計	22,271	43	61	0	22,210	41
現金及其他流動資產	8,788	17	(1,962)	(18)	10,750	20
基金及投資	4,198	8	(577)	(12)	4,775	9
總資產	51,285	100	(3,190)	(6)	54,475	100
總借款	18,385	36	(296)	(2)	18,681	34
預收款項	1,387	3	(488)	(26)	1,875	3
總負債	26,658	52	(2,643)	(9)	29,301	54
股東權益	24,627	48	(548)	(2)	25,175	46
流動比率	224.80%				213.17%	
負債比率	51.98%				53.79%	
淨負債股權比	56%				59%	

# Financial Data 營收暨財務狀況

單位：新台幣佰萬元

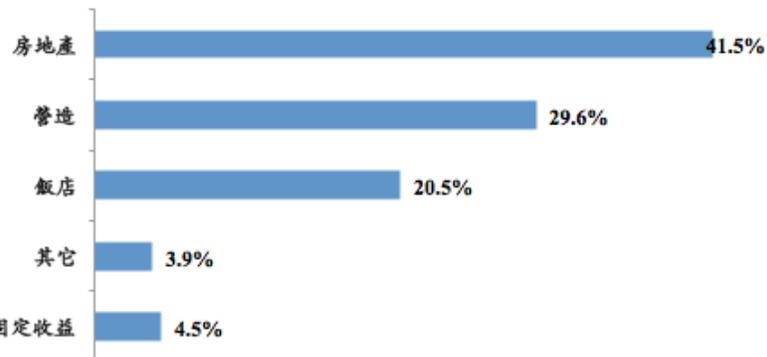
合併損益簡表	2016Q4		Different		2015Q4	
	M	%	M	YOY	M	%
營業收入	12,060	100	(4,049)	(25)	16,109	100
營業成本	(8,124)	(67)	2,809	(26)	(10,933)	(68)
營業毛利	3,936	33	(1,240)	(24)	5,176	32
營業費用	(2,422)	(20)	302	(11)	(2,724)	(17)
營業利益	1,514	13	(938)	(38)	2,452	15
稅前淨利	1,906	16	(616)	(24)	2,522	16
稅後淨利	1,599	13	(635)	(28)	2,234	14
每股盈餘	0.99				1.38	
每股淨值	15.17				15.5	
股東權益報酬率	6.60%				9.00%	

# Financial Data 營收暨財務狀況

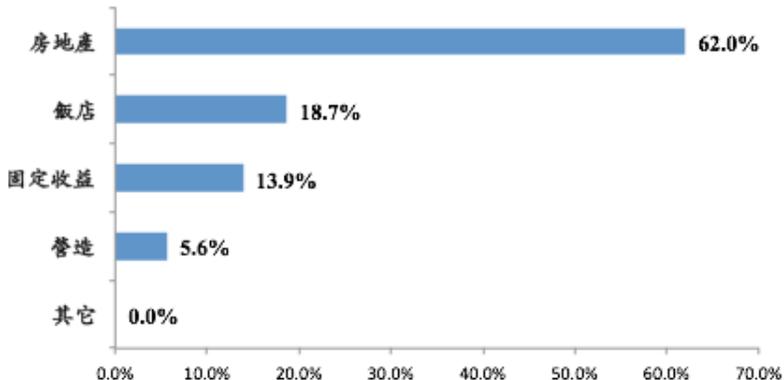
單位：新台幣佰萬元

## 主要事業體合併營收比重 Y2016

### 營收比重



### 損益比重



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	5,485	3,920	2,710	519	600	13,234	(1,174)	12,060
百分比	41.5%	29.6%	20.5%	3.9%	4.5%	100.0%		
YoY	-33.4%	-18.9%	-7.3%	-1.1%	-65.5%	-27.5%		-25.1%
部門損益	834	75	251	187	(2)	1,345	169	1,514
百分比	62.0%	5.6%	18.7%	13.9%	-	100.0%		
利潤率	15.2%	1.9%	9.3%	36.0%	-0.3%	10.2%		12.6%
YoY	-41.1%	-64.8%	-20.1%	-2.1%	-100.3%	-53.1%		-38.2%

# Financial Data 營收暨財務狀況

單位：新台幣佰萬元

個體資產負債簡表	2016Q4		Different		2015Q4	
	M	%	M	YOY	M	%
在建工程	3,891	9	1,434	58	2,457	5
營建用地	11,425	26	(343)	(3)	11,768	26
待出售房地	4,975	11	(939)	(16)	5,914	13
預付土地購置款	134	0	(91)	(40)	225	0
其他	955	2	6	1	949	2
存貨小計	21,380	49	67	0	21,313	46
現金及其他流動資產	4,335	10	(1,101)	(20)	5,436	12
基金及投資	7,512	17	(772)	(9)	8,284	18
總資產	43,520	100	(2,333)	(5)	45,853	100
總借款	15,043	35	148	1	14,895	32
預收款項	1,013	2	(621)	(38)	1,634	4
總負債	19,223	44	(1,799)	(9)	21,022	46
股東權益	24,297	56	(534)	(2)	24,831	54
流動比率	224.80%				213.17%	
負債比率	44.17%				45.85%	
淨負債股權比	53%				51%	

# Financial Data 營收暨財務狀況

單位：新台幣佰萬元

個體損益簡表	2016Q4		Different		2015Q4	
	M	%	M	YOY	M	%
營業收入	6,004	100	(2,759)	(31)	8,763	100
營業成本	(3,739)	(62)	1,892	(34)	(5,631)	(64)
營業毛利	2,265	38	(867)	(28)	3,132	36
營業費用	(1,244)	(21)	282	(18)	(1,526)	(17)
營業利益	1,021	17	(585)	(36)	1,606	18
稅前淨利	1,858	31	(589)	(24)	2,447	28
稅後淨利	1,609	27	(629)	(28)	2,238	26
每股盈餘	0.99				1.38	
每股淨值	14.97				15.3	
股東權益報酬率	6.60%				9.00%	

# 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) Y2016

項目	期末持有 比率	2016Y		2015Y	
		金額	獲利貢獻	金額	獲利貢獻
營業利益		1,021	63%	1,606	72%
權益法認列之投資收益		559	35%	843	38%
主要之投資收益貢獻來源：					
時代國際飯店	100%	180	11%	225	10%
金義興合板	99.65%	142	9%	-	-
誠實投資控股	100%	95	6%	243	11%
太子建設投資	100%	46	3%	48	2%
統一開發	30%	43	3%	68	3%
明大企業	20%	32	2%	16	1%
耕頂興業	30%	21	1%	27	1%
太子物業管理顧問	100%	14	1%	16	1%
太子地產	99.65%	-	-	330	15%
股利收入		94	6%	134	6%
主要股利收入來源：					
統一能源	6%	41	3%	66	3%
南科聯合興業	10%	22	1%	59	3%
南帝化工 (2108 TT)	2%	13	1%	2	-
統一國際開發	6.63%	9	1%	-	-
台灣神隆 (1789 TT)	3%	7	-	4	-
稅後淨利		1,609	100%	2,238	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			
				2017	2018	2019	2020
太子信義	新北市	29.8	8%	▲			
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	70%			▲	
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			
				2017	2018	2019	2020
太子玉鼎	台中市	19.1	5%	▲			
太子郡	南投縣	8.6	70%		▲		
W時代	台中市	19.1	26%			▲	
太平區平欣段	台中市	24.4	-			▲	
太子新富	南投縣	6.1				▲	
清水區武秀段	台中市	10.2	-				▲
合計		87.5					

 可銷售總樓地板面積112,215 平方公尺

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

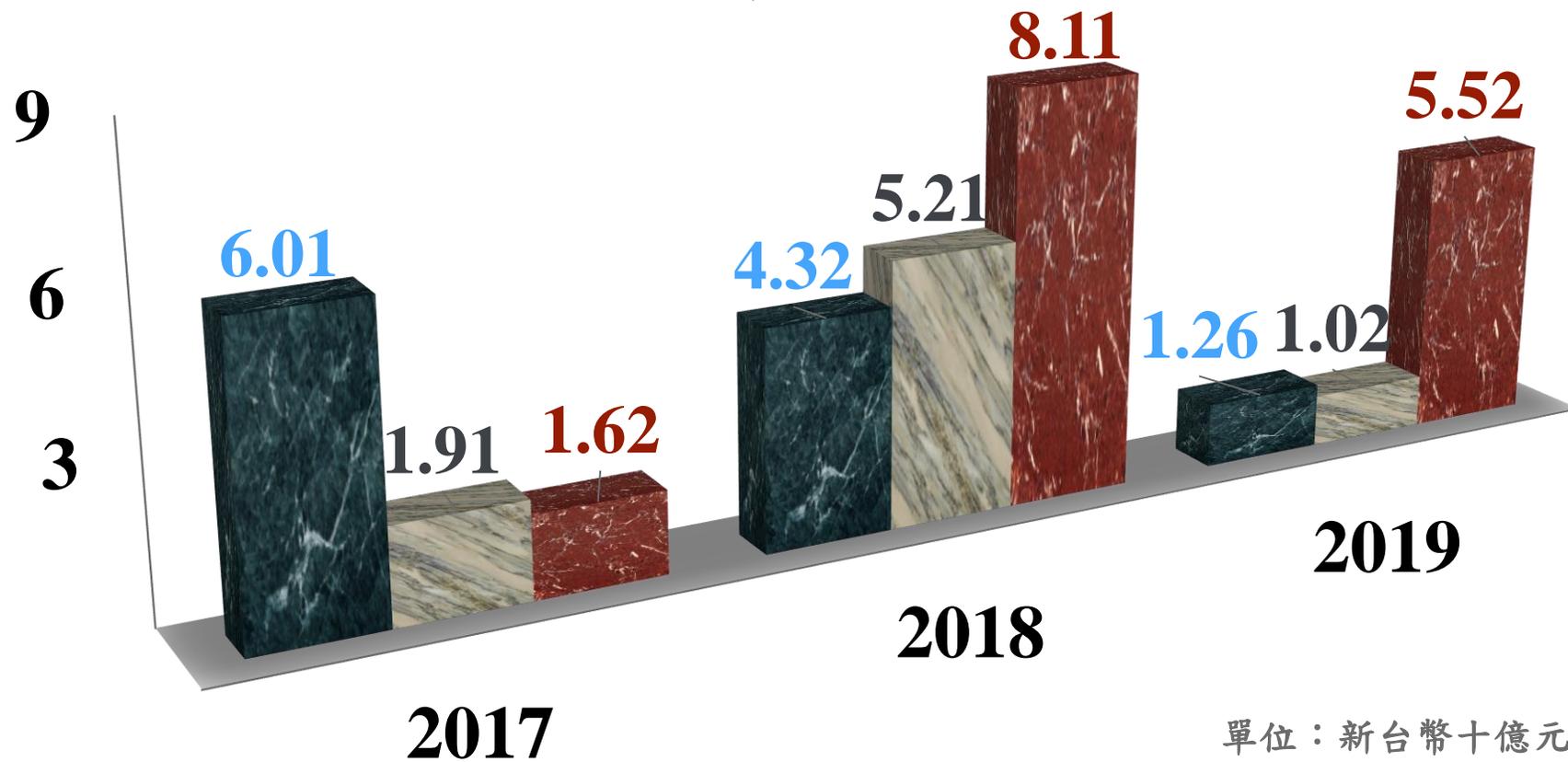
## 個案開發概況-南台灣地區

建案名稱	座落城市	總銷金額(億)	銷售率 (%)	完工年度			
				2017	2018	2019	2020
太子雲C1區透天區	高雄市	16.2	92%	▲			
太子雲C2區大樓區	高雄市	17.7	60%		▲		
太子君峰會	台南市	9.7	42%		▲		
太子行旅	台南市	9.7	-		▲		
善化區善駕段	台南市	6.9	-		▲		
太子峰雲	台南市	17.7	-		▲		
太子學透天區	高雄市	19.4	-			▲	
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		308.2					

可銷售總樓地板面積 580,023平方公尺

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

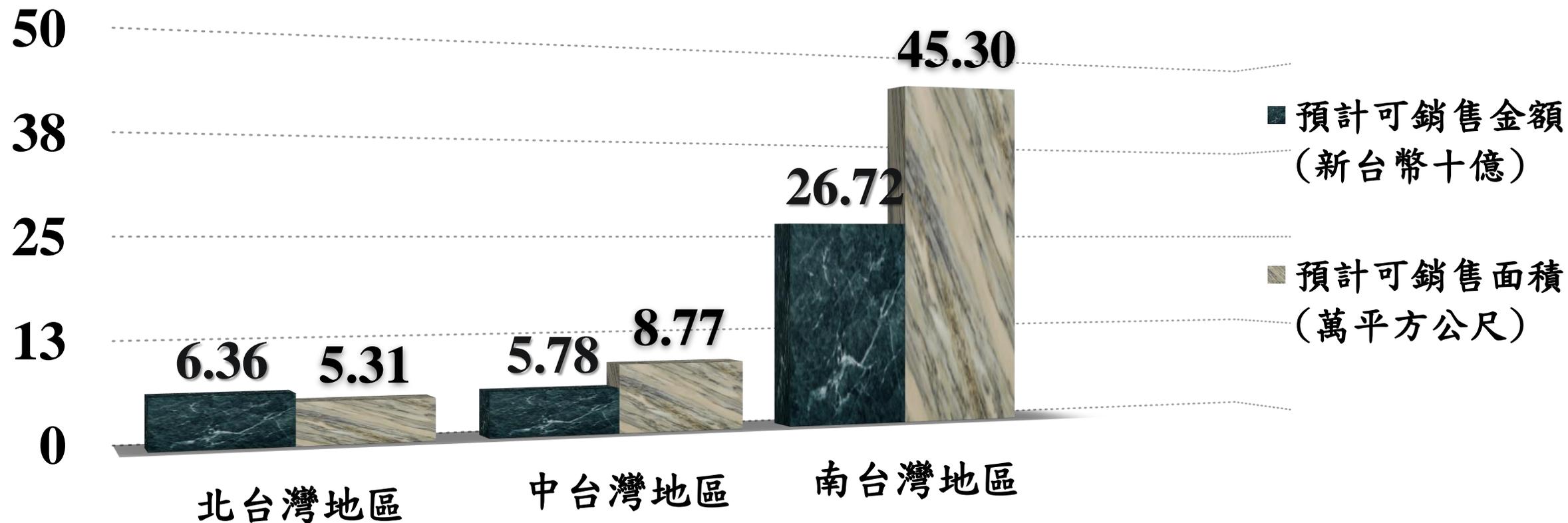
## 各年度預計推案金額



■ 北台灣地區 ■ 中台灣地區 ■ 南台灣地區

# 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

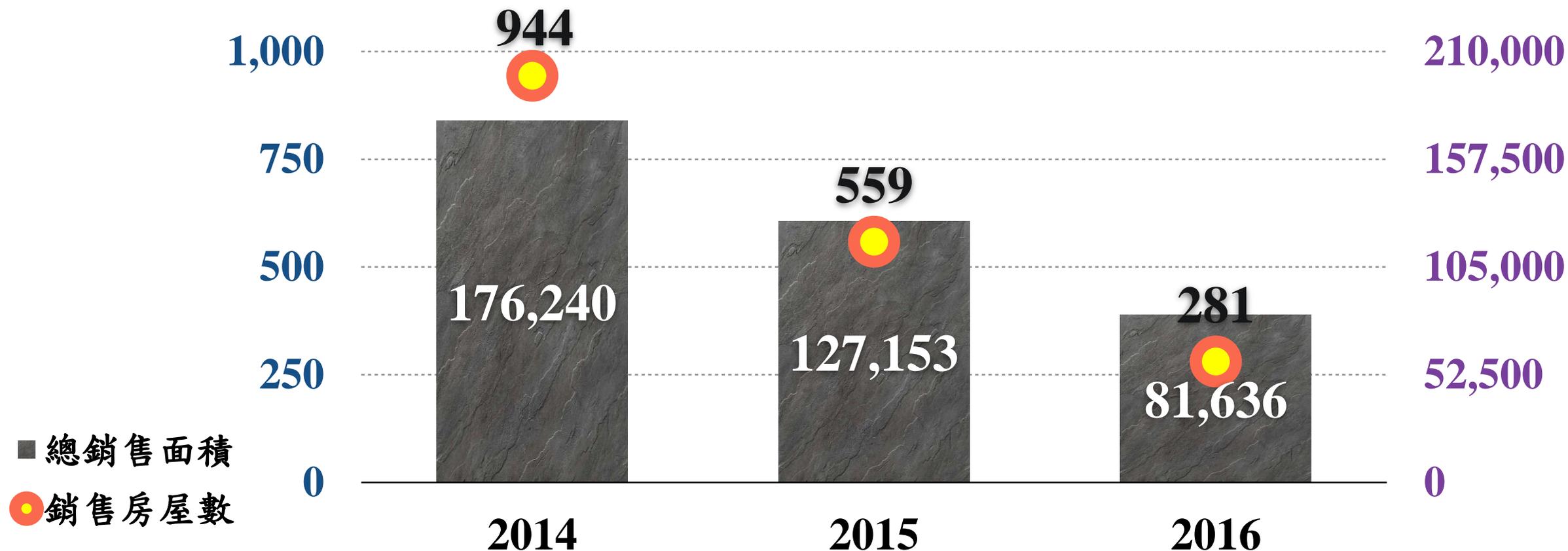


預計總銷售金額：NT\$388.6億  
預計總銷售面積：59.38萬平方公尺

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

## 2014~2016年度房屋銷售概況

單位：平方公尺

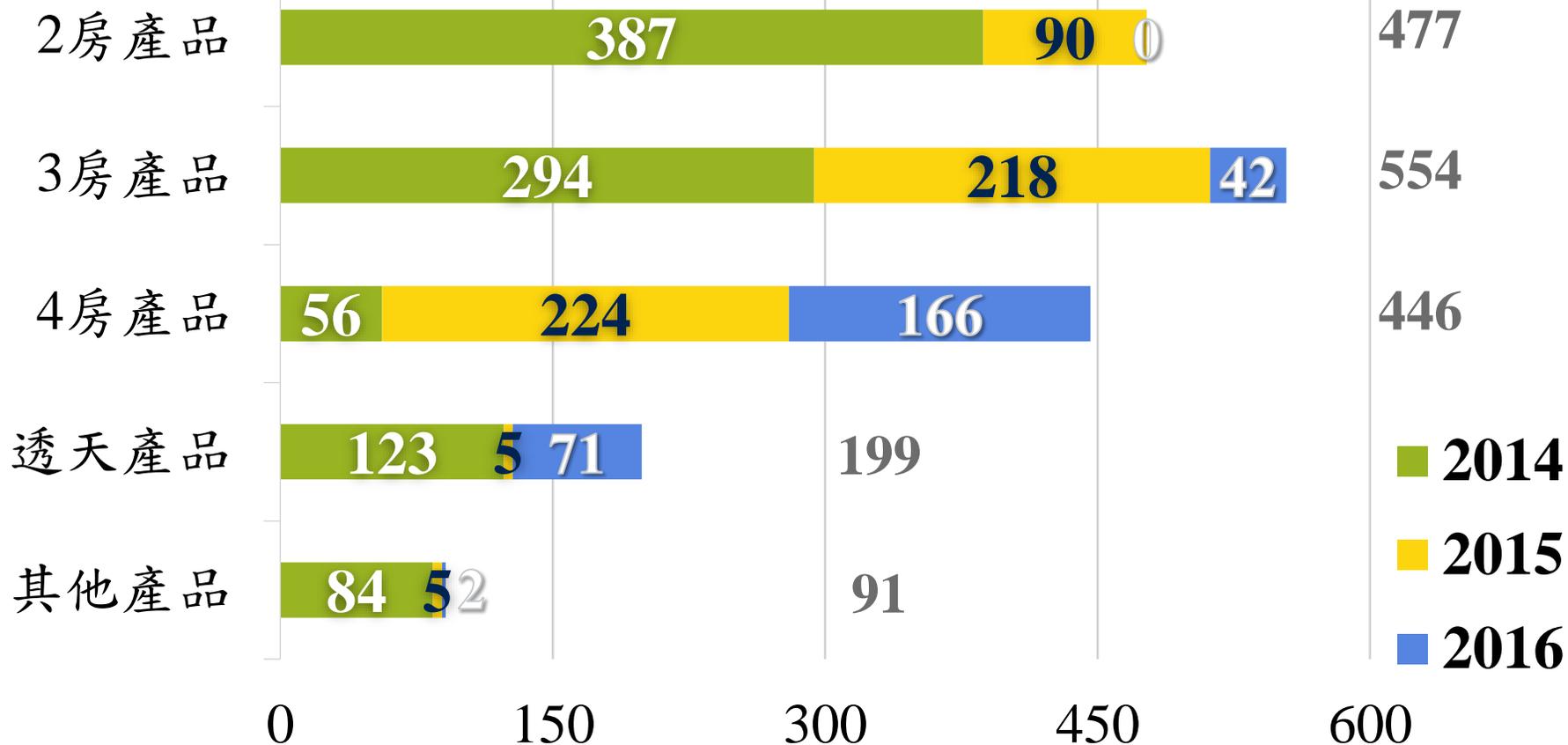
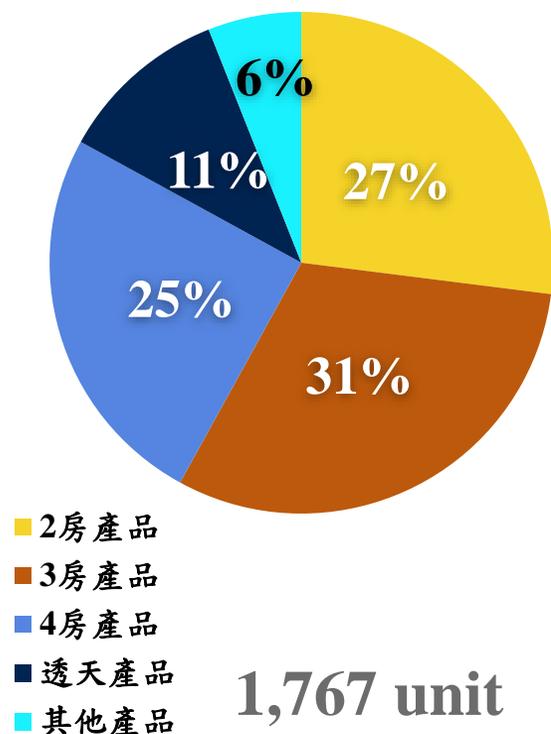


# Financial Data - Real Estate 營收暨財務狀況-房地產

## 2014~2016年度房屋銷售概況

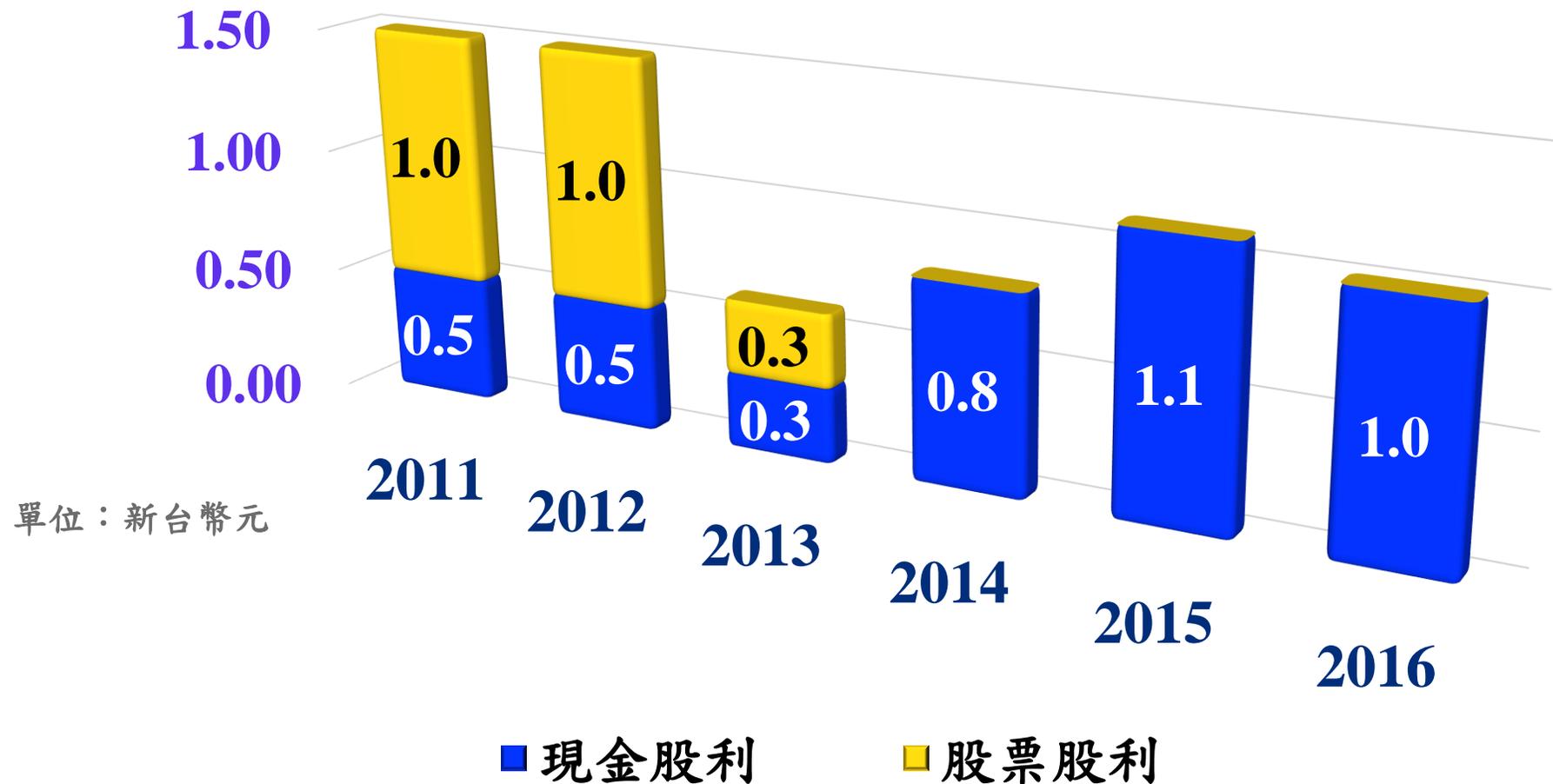
### 近三年銷售之房屋類型

單位：戶



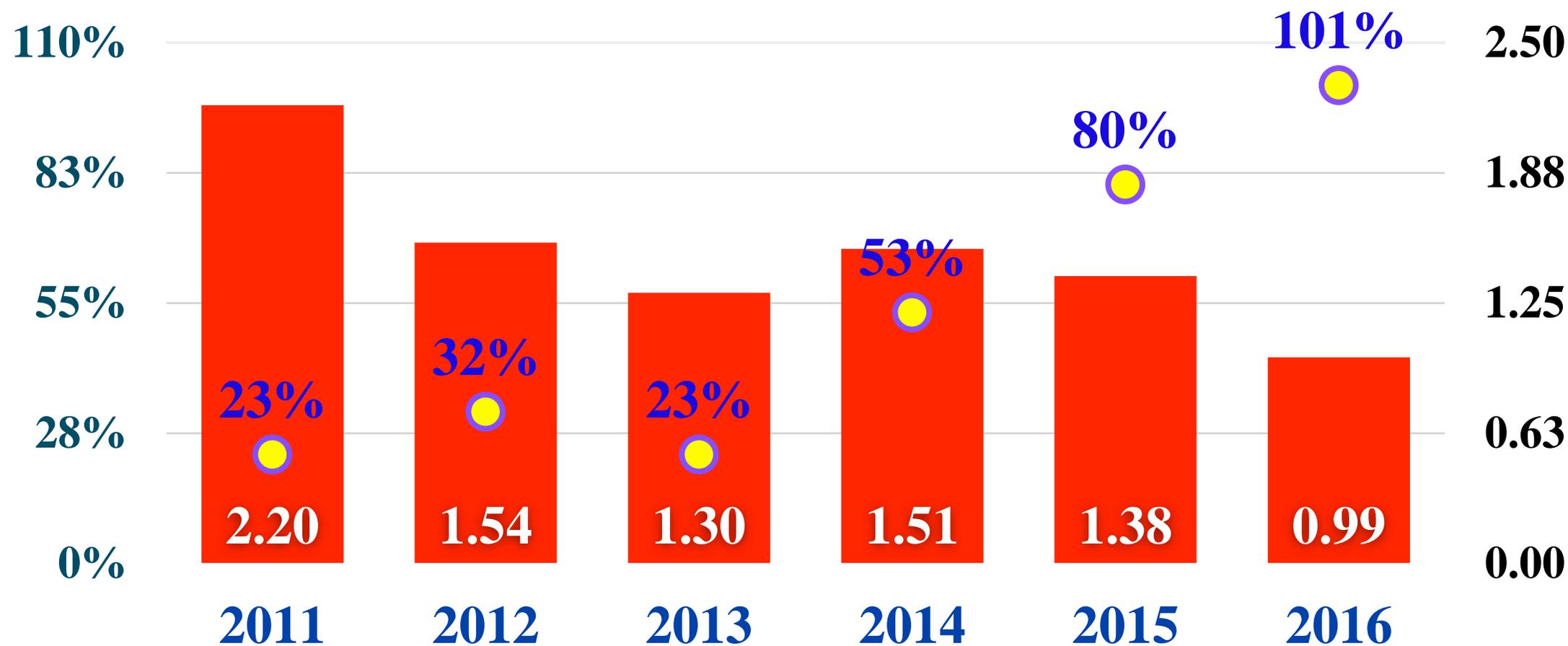
# Financial Data 營收暨財務狀況

## 股利政策



# Financial Data 營收暨財務狀況

## 股利政策



單位：新台幣元

■ 每股盈餘    ● 配發率

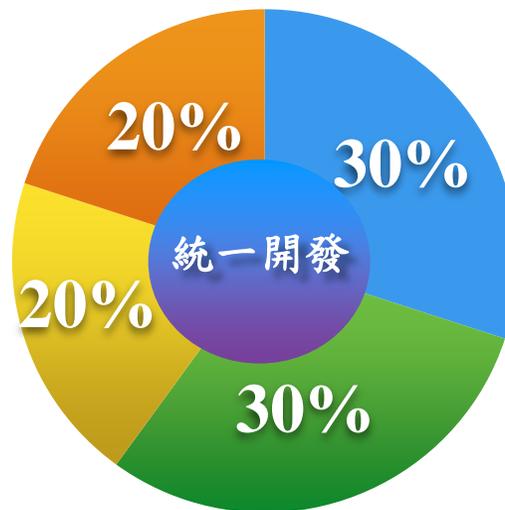
# Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運狀況



# 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

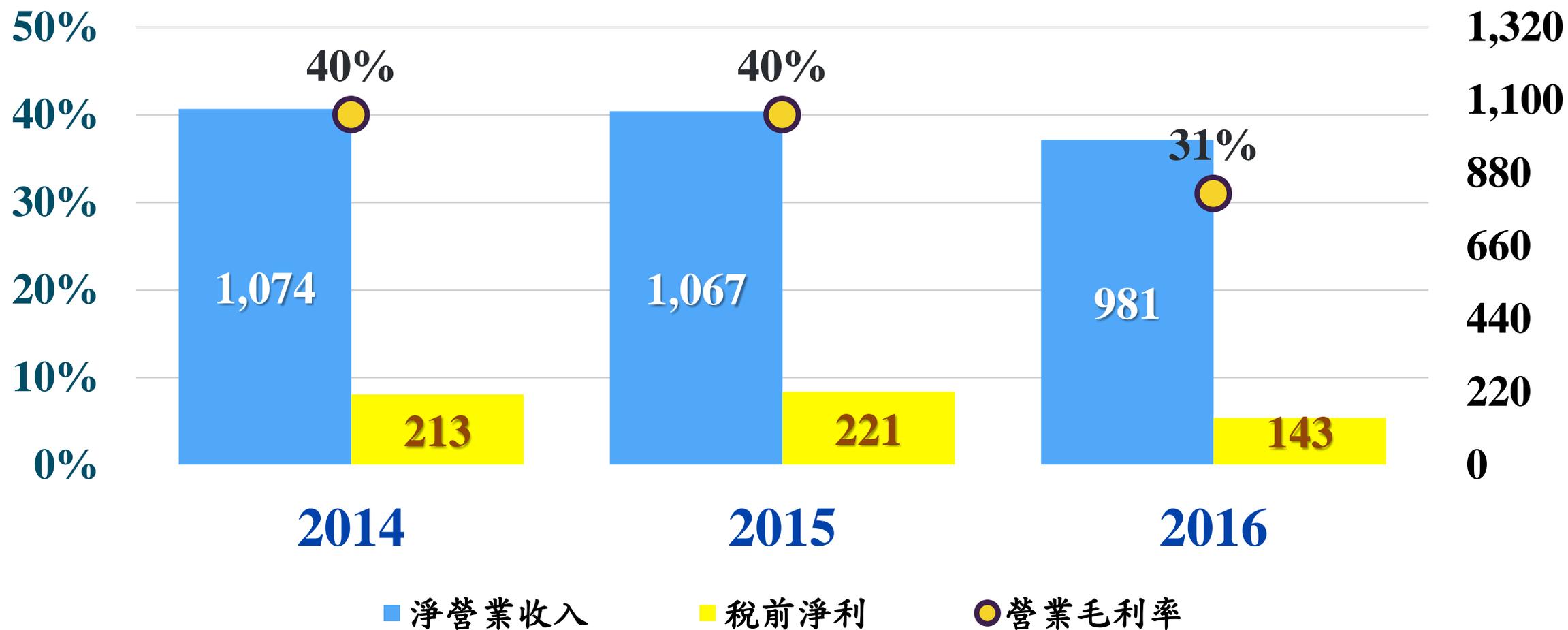
基地面積 16,280 M<sup>2</sup>  
總樓地板面積 144,037 M<sup>2</sup>

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 2014~2016

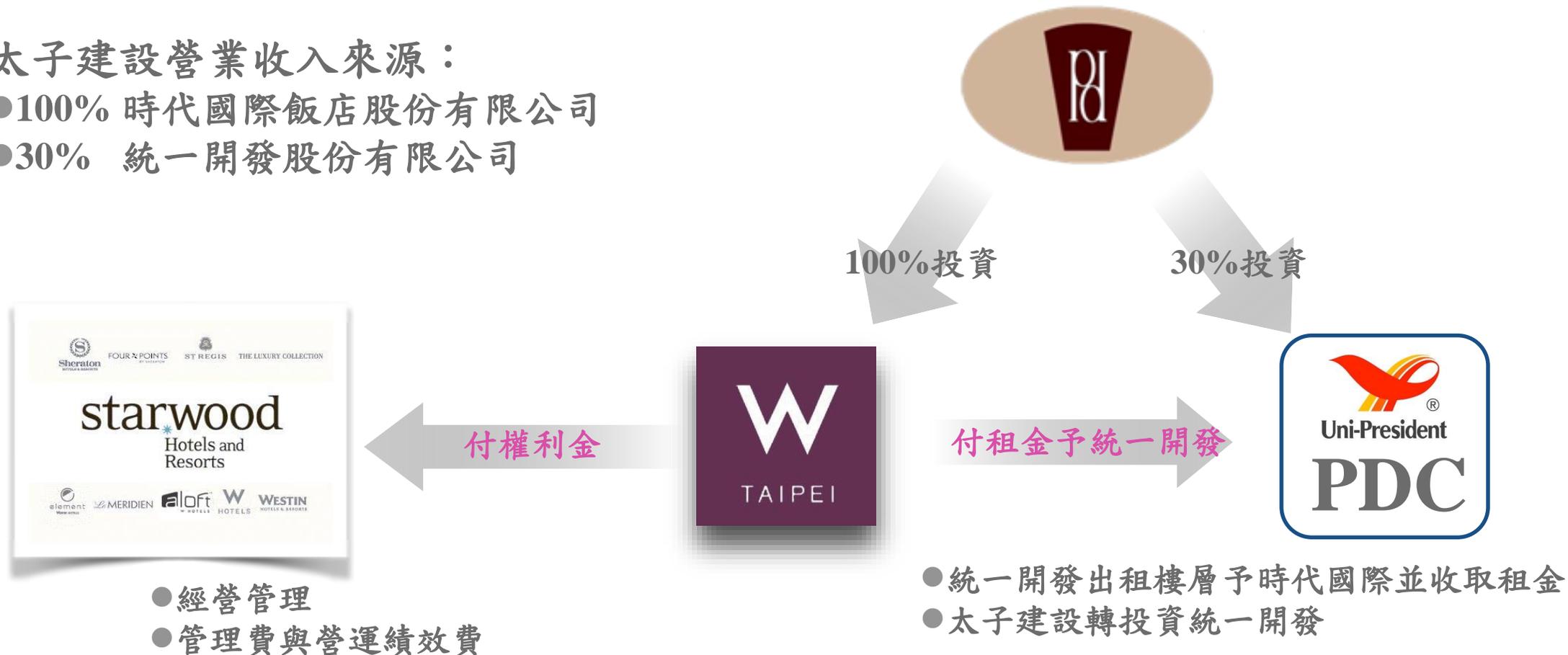
單位：新台幣百萬元



# 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

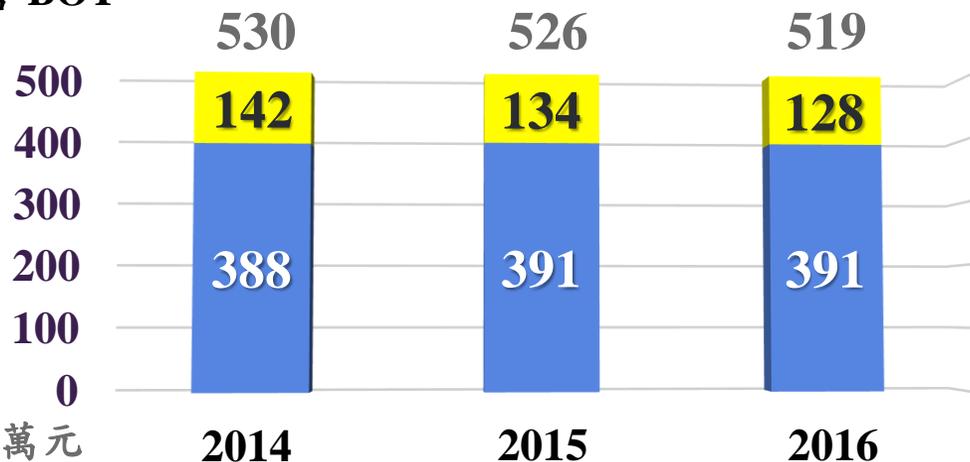
BOT收益型不動產：  
台灣大學宿舍BOT  
成功大學宿舍BOT

特許期間：  
台灣大學47年  
成功大學35年



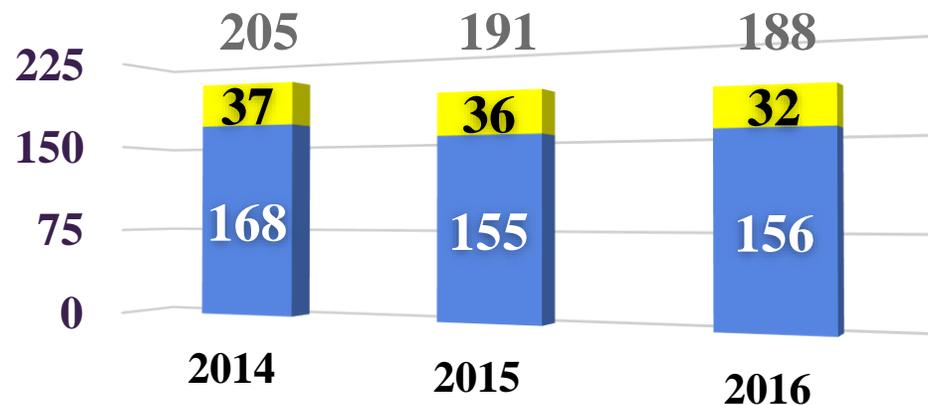
■ 台灣大學宿舍 BOT  
■ 成功大學宿舍 BOT

營業收入



單位：新台幣佰萬元

稅前淨利



2017

2005  
Mar. NTU 簽約  
May. NCKU 簽約

2008  
Sep. 正式營運

NTU 35年  
NCKU 23年

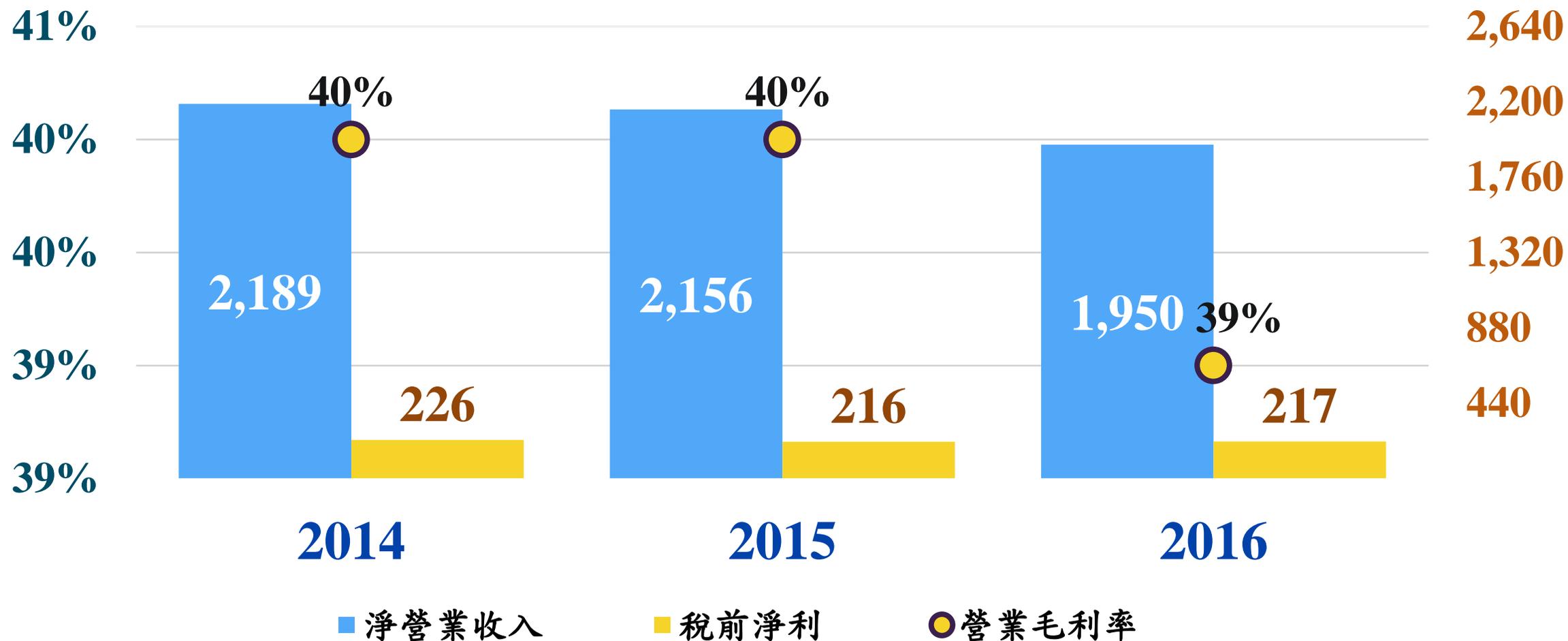
2040  
成功大學

2052  
台灣大學

# Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運狀況-飯店

## W Hotel Taipei 2014~2016 營益概況

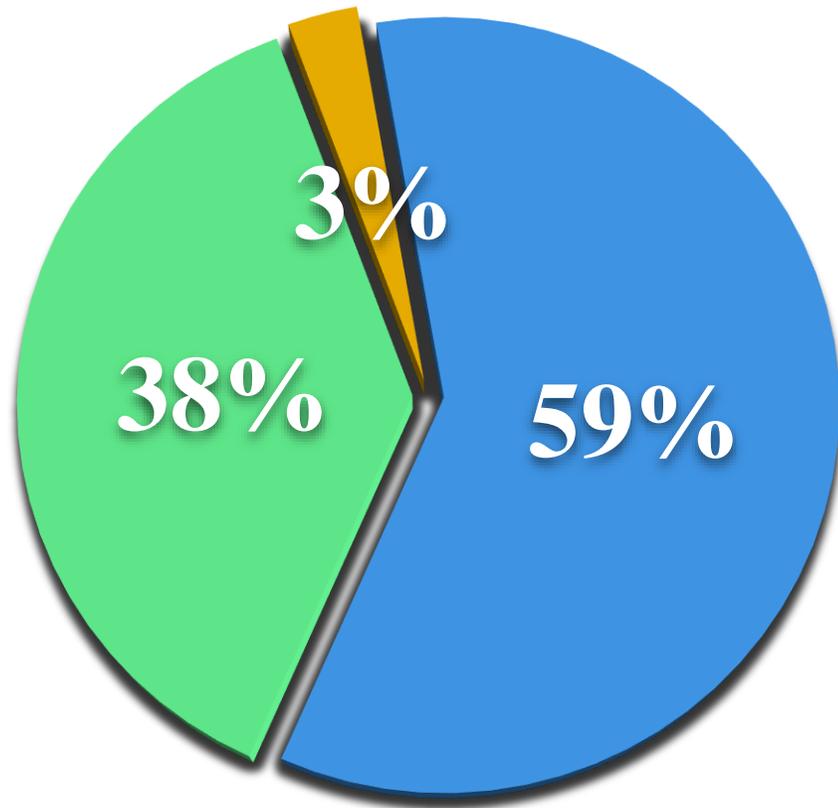
單位：新台幣佰萬元



# Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運狀況-飯店

W Hotel Taipei in Y2016 營業收入分佈

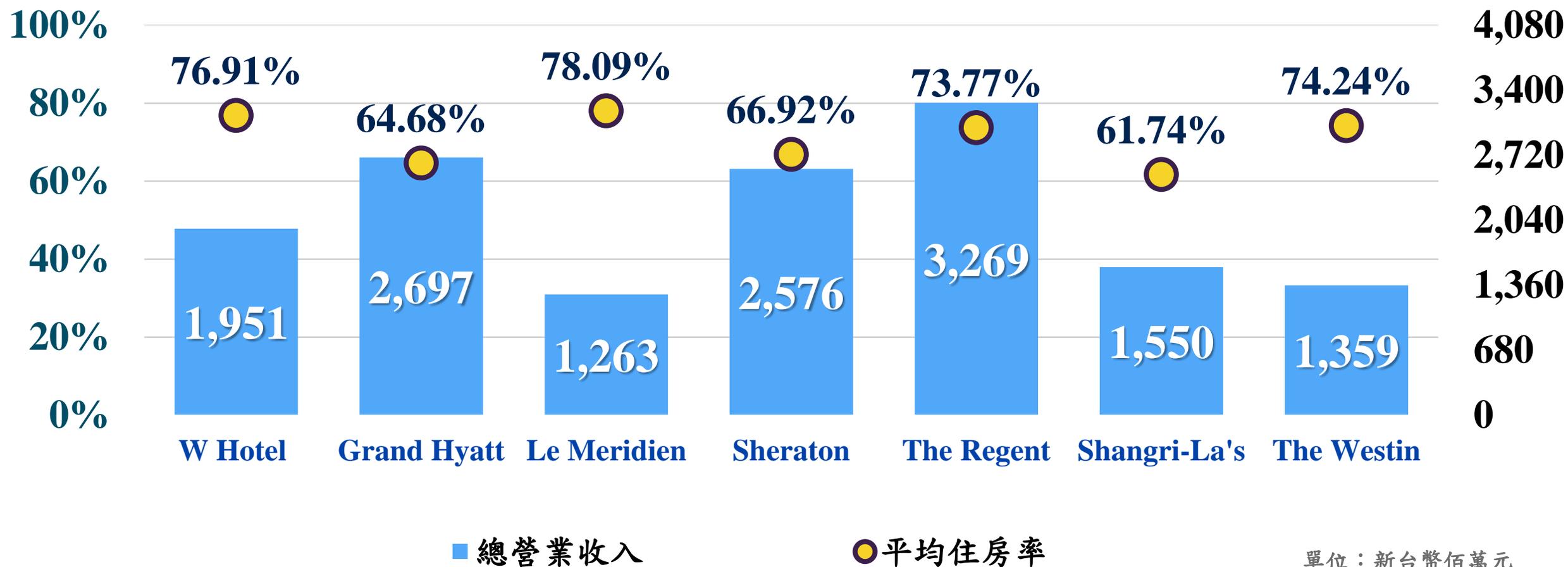
單位：新台幣百萬元



- 客房收入 -1,159
- 餐飲收入 -735
- 其他收入 -57

# Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運狀況-飯店

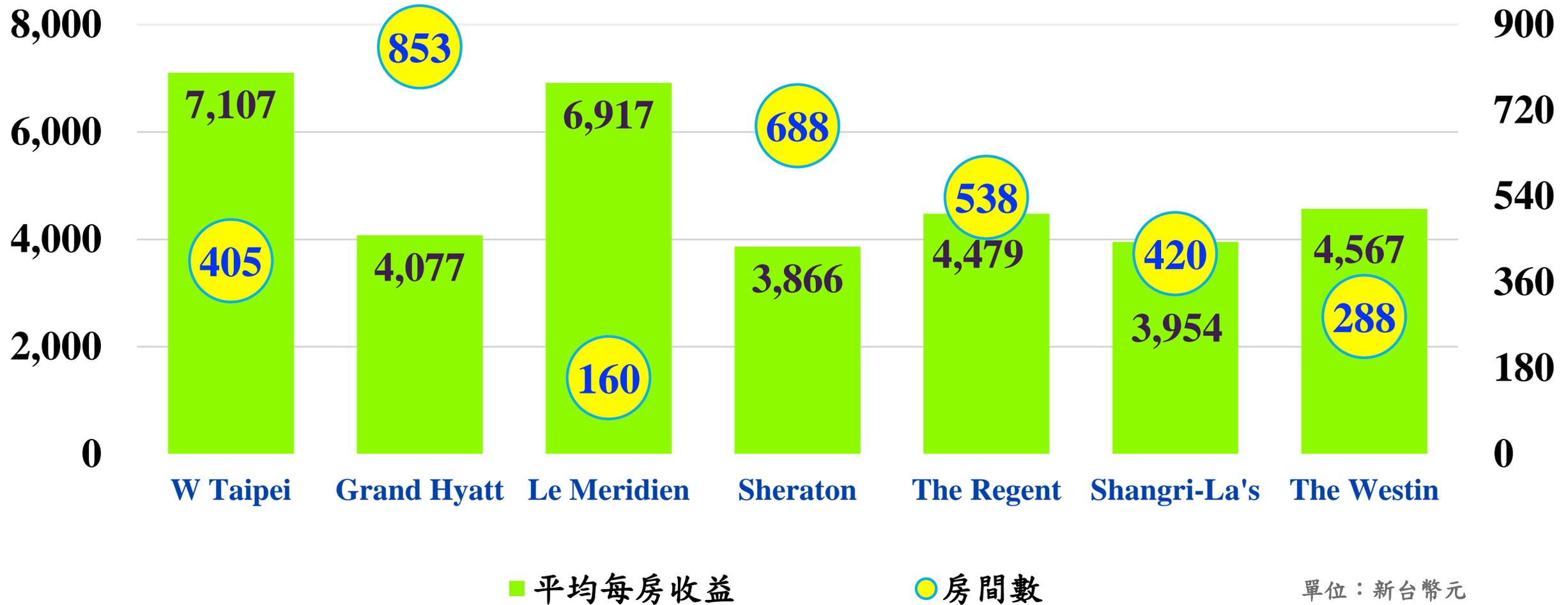
## W Hotel Taipei in 2016 主要競爭對手比較



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 in 2016 主要競爭對手比較

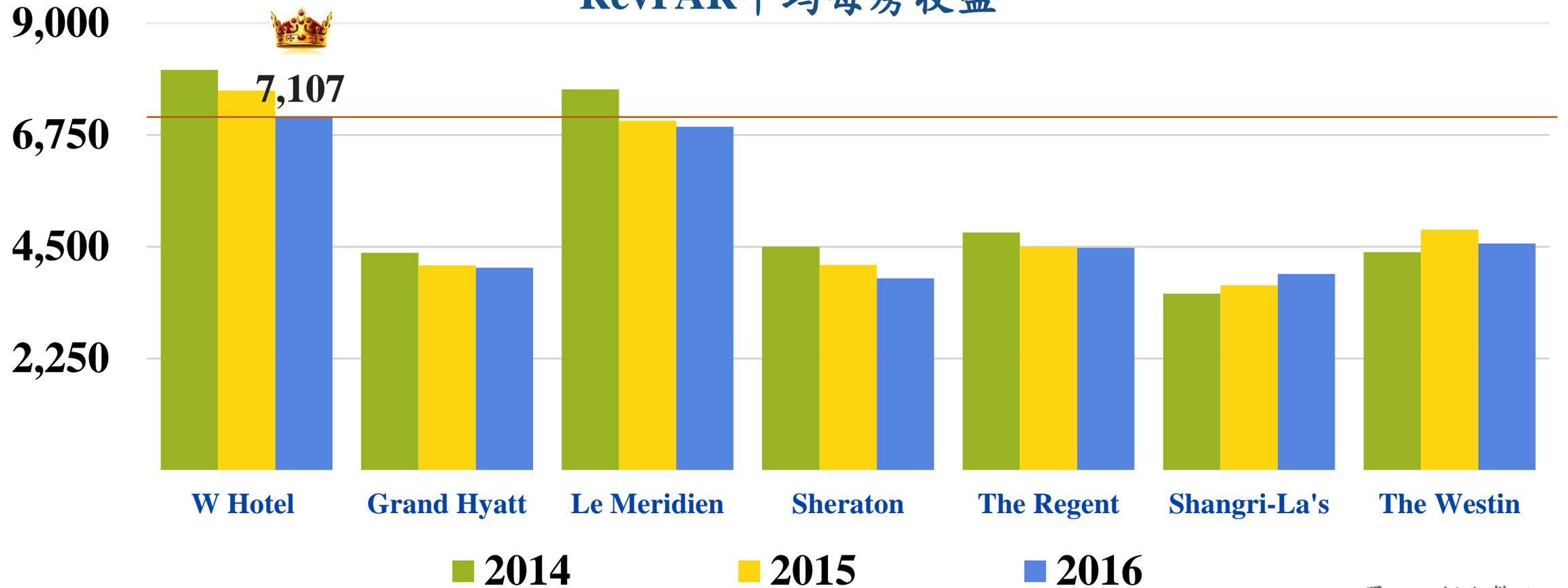


單位：新台幣元  
資料來源：中華民國觀光局

# Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運狀況-飯店

W Hotel Taipei in 2014~2016 主要競爭對手比較

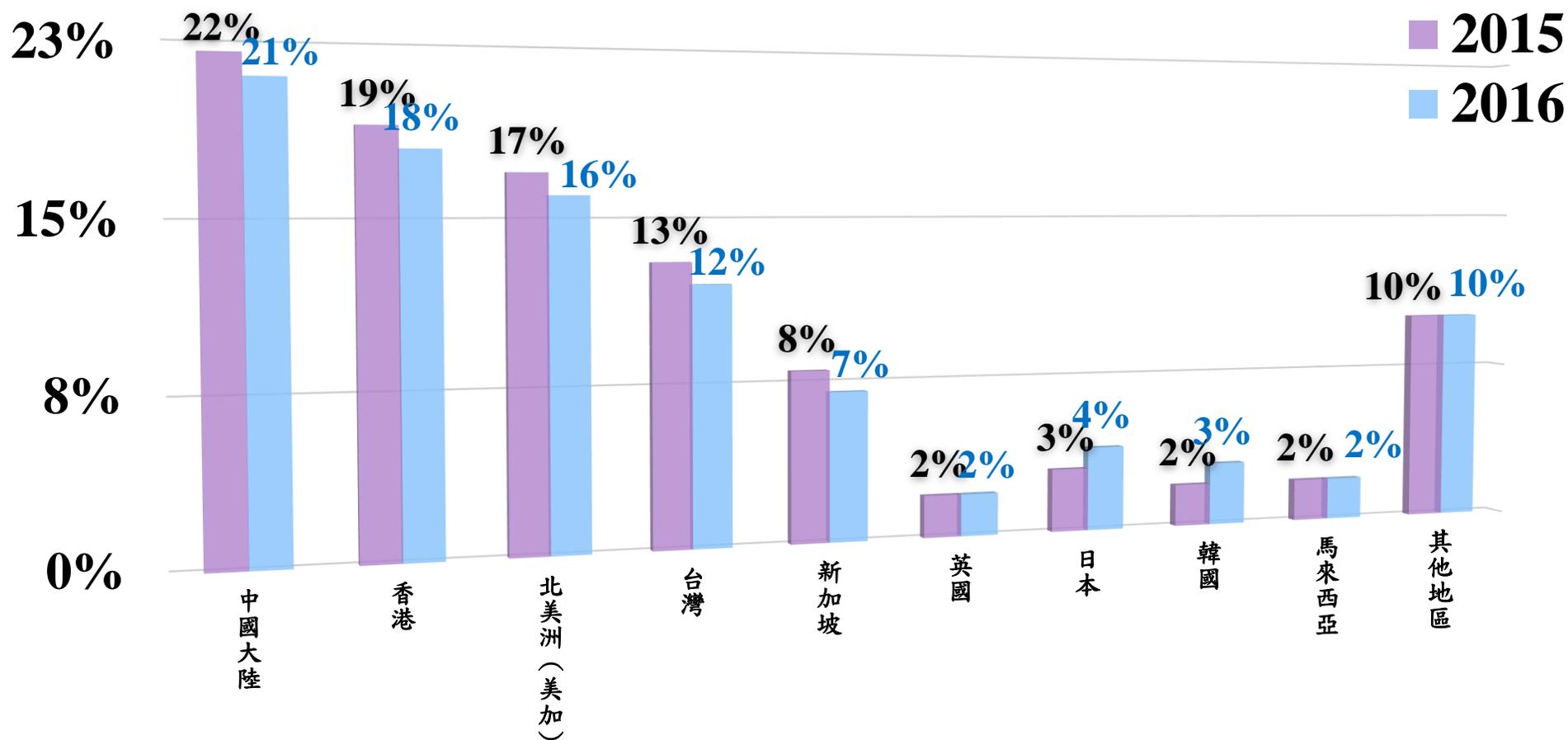
## RevPAR平均每房收益



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

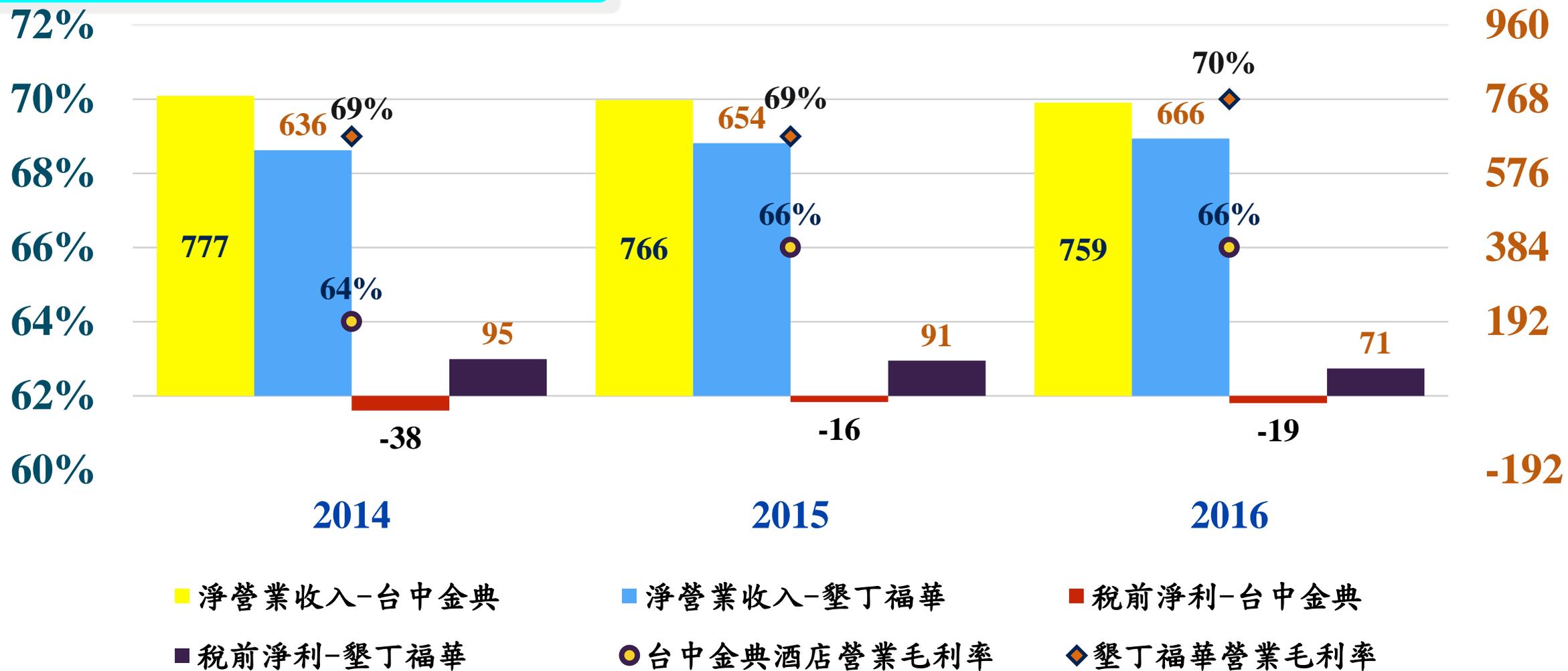
## W Hotel Taipei 客源國籍分析



# Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運狀況-飯店

## 其他飯店營運概況 2014~2016

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](mailto:9802021@prince.com.tw)

[1106031@prince.com.tw](mailto:1106031@prince.com.tw)

[1309015@prince.com.tw](mailto:1309015@prince.com.tw)





太子建設開發股份有限公司  
謝謝你的支持

