

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

2018年第三季營業報告



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

2018Q3
合併營收
6.42billion

每股淨值
\$14.63

資本額
\$16.23
billion

合併資產總額
\$53.40
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，資本額壹億伍仟萬元

Financial Data 營收暨財務狀況-合併財務報表

單位：新台幣百萬元

	2018Q3		Different		2017Q3	
	M	%	M	YOY	M	%
在建工程	6,084	11	638	12	5,446	11
營建用地	9,101	17	(2,152)	(19)	11,253	23
待出售房地	6,257	12	2,402	62	3,855	8
預付土地購置款	187	0	0	0	187	0
其他	1,504	3	512	52	992	2
存貨小計	23,133	43	1,400	6	21,733	45
現金及其他流動資產	10,427	20	874	9	9,553	20
基金及投資	3,784	7	(34)	(1)	3,818	8
總資產	53,396	100	5,007	10	48,389	100
總借款	23,117	43	5,133	29	17,984	37
預收款項	1,325	2	(41)	(3)	1,366	3
總負債	29,643	56	4,795	19	24,848	51
股東權益	23,752	44	211	1	23,541	49
流動比率	213.95%				370.93%	
負債比率	55.52%				51.35%	
淨負債股權比	82%				65%	

Financial Data 營收暨財務狀況-合併財務報表

單位：新台幣百萬元

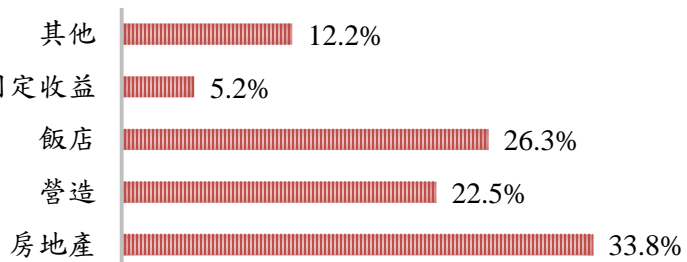
	2018Q3		Different		2017Q3	
	M	%	M	YOY	M	%
營業收入	6,418	100	(1,468)	(19)	7,886	100
營業成本	(4,390)	(68)	1,347	(23)	(5,737)	(73)
營業毛利	2,028	32	(121)	(6)	2,149	27
營業費用	(1,528)	(24)	(12)	1	(1,516)	(19)
營業利益	500	8	(133)	(21)	633	8
稅前淨利	773	12	53	7	720	9
稅後淨利	723	11	26	4	697	9
每股盈餘	0.45				0.44	
每股淨值	14.63				14.5	
股東權益報酬率	3.00%				2.90%	

Financial Data 營收暨財務狀況-合併財務報表部門資訊

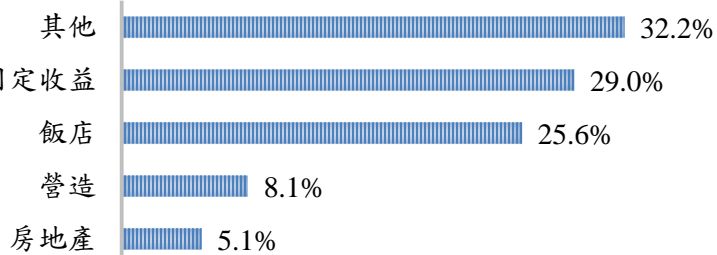
主要事業體營收比重 2018Q3

單位：新台幣百萬元

營收比重 %



損益比重 %



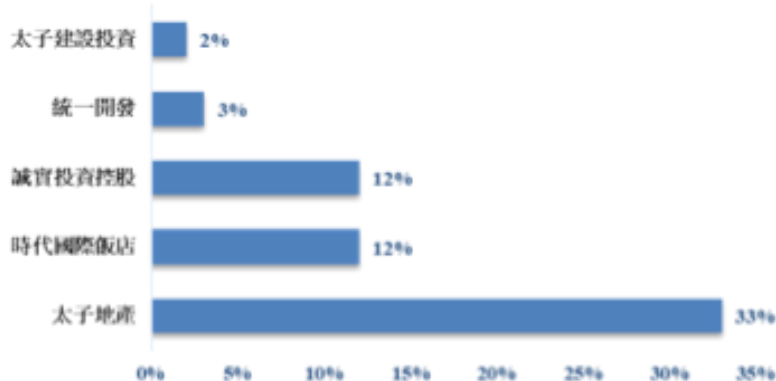
部門別	房地產	營造	飯店	固定收益	其他	合計	調整及沖銷	總計
主要個體	太子建設	誠實投資控股 大成工程 誠實營造 王子水電	時代國際飯店 日華金典酒店	台大BOT 成大BOT	太子物業 太子保全 太子公寓管理 太子建設投資 太子地產等			
部門收入	2,438	1,627	1,896	376	882	7,219	(801)	6,418
百分比	33.8%	22.5%	26.3%	5.2%	12.2%	100.0%		
YoY	-42.3%	-17.8%	3.7%	-1.1%	83.4%	-18.8%		-18.6%
部門損益	26	41	130	147	163	507	(7)	500
百分比	5.1%	8.1%	25.6%	29.0%	32.2%	100.0%		
利潤率	1.1%	2.5%	6.9%	39.1%	18.5%	7.0%		7.8%
YoY	-90.6%	-30.5%	17.1%	8.1%	1258.3%	-14.6%		-21.0%

Financial Data 營收暨財務狀況-獲利貢獻 (母公司基礎)

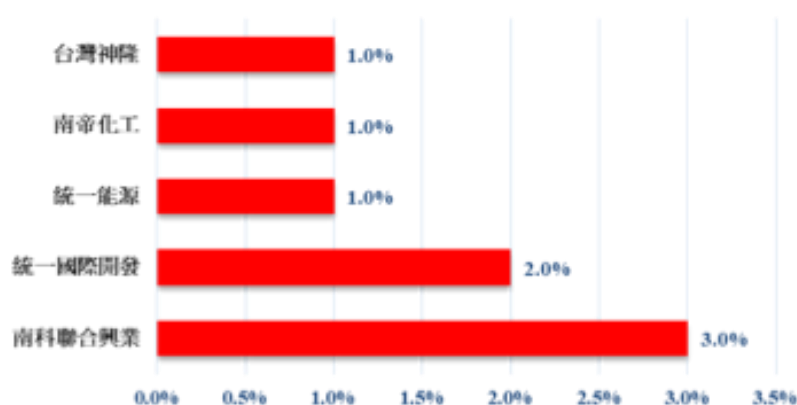
主要獲利貢獻來源 Y2017

單位：新台幣百萬元

權益法投資收益貢獻比重



股利收入來源比重

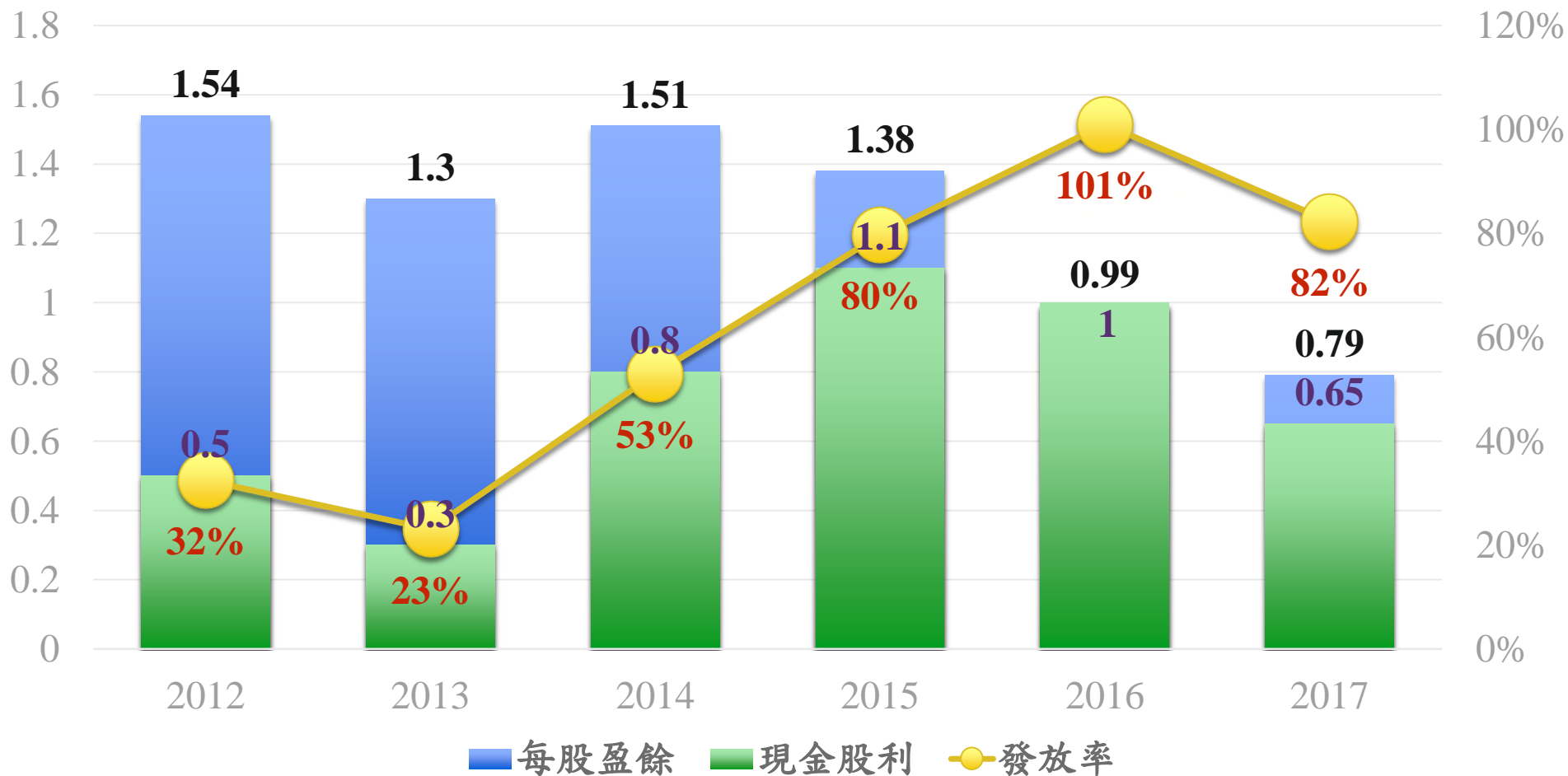


項目	期末持有比率	2017Y		2016Y	
		金額	獲利貢獻	金額	獲利貢獻
營業利益		301	23%	1,021	63%
權益法認列之投資收益		789	62%	559	35%
主要之投資收益貢獻來源：					
太子地產	99.65%	421	33%	-	0%
時代國際飯店	100%	156	12%	180	11%
誠實投資控股	100%	149	12%	95	6%
統一開發	30%	34	3%	43	3%
太子建設投資	100%	27	2%	46	3%
太子物業管理顧問	100%	11	1%	14	1%
金義興合板	100%	10	1%	142	9%
耕頂興業	30%	1	0%	21	1%
明大企業	20%	-	0%	32	2%
股利收入		90	7%	94	6%
主要股利收入來源：					
南科聯合興業	10%	36	3%	22	1%
統一國際開發	6.63%	30	2%	9	1%
統一能源	6%	10	1%	41	3%
南帝化工 (2108 TT)	3%	7	1%	13	1%
台灣神隆 (1789 TT)	3%	7	1%	7	0%
稅後淨利		1,281	100%	1,609	100%

Financial Data 營收暨財務狀況

股利政策

單位：新台幣元



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

建案名程	座落城市	總銷金額 (十億)	銷售率 (%)	完工年度			
				Before	2019	2020	2021
太子信義	新北市	3.00	32%	▲			
太子馥 III	桃園市	2.02	56%	▲			
雙嶺段	桃園市	1.01	-		▲		
太子華威	台北市	1.80	50%		▲		
太子W	新北市	1.26	70%		▲		
林口力行段	新北市	2.52	-			▲	
八里區中庄段222	新北市	2.10	-				▲
合計		13.71					

 可銷售總樓地板面積 92,000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 (十億)	銷售率(%)	完工年度			
				Before	2019	2020	2021
太子玉鼎	台中市	1.91	-	▲			
W時代	台中市	1.91	32%	▲			
太子新富	南投縣	0.61	50%	▲			
太子郡	南投縣	0.86	99%		▲		
太平區平欣段	台中市	2.44	-			▲	
清水區武秀段	台中市	1.02	-				▲
合計		8.75					

 可銷售總樓地板面積 105,000 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

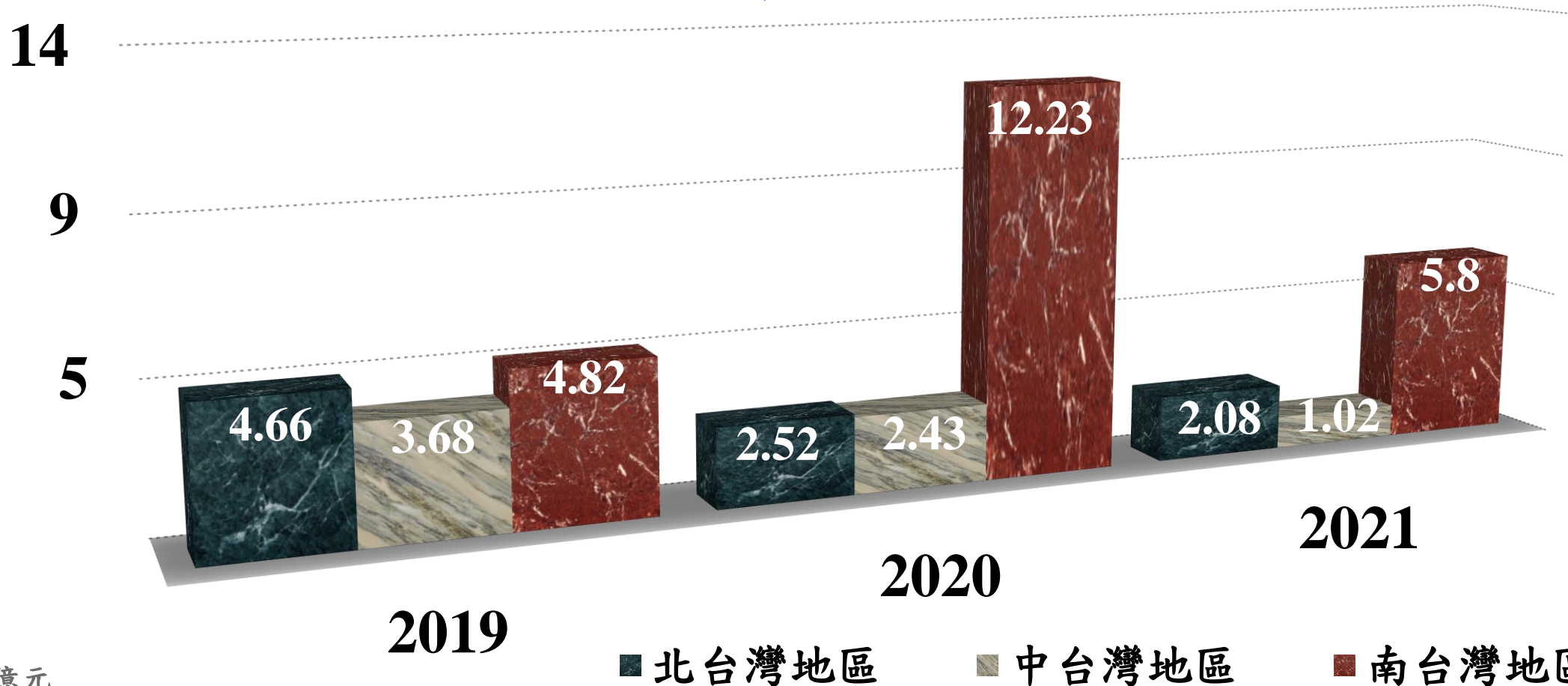
建案名稱	座落城市	總銷金額 (十億)	銷售率(%)	完工年度			
				Before	2019	2020	2021
太子雲C1區透天區	高雄市	1.70	96%	▲			
太子雲C2區大樓區	高雄市	1.80	92%	▲			
太子君峰會	台南市	1.00	80%	▲			
太子WIN2	台南市	1.00	53%	▲			
太子學透天區	高雄市	1.94	-		▲		
太子峰雲	台南市	1.77	-			▲	
太子學大樓區	高雄市	5.52	-			▲	
太子雲E區	高雄市	2.04	-				▲
善化區善駕段	台南市	0.69	-				▲
永華路金華段	台南市	3.02	-				
金義興	高雄市	10.50	-				
合計		30.98					

 可銷售總樓地板面積 668,000平方公尺

 Prince Housing & Development Corp.

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

各年度預計推案量



單位：新台幣十億元

Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運

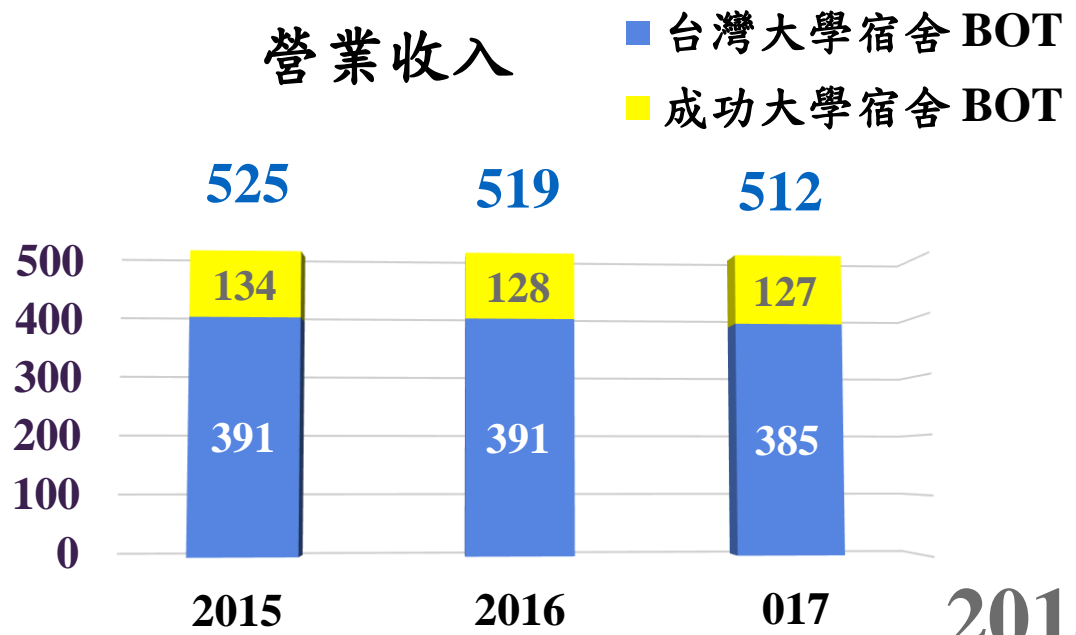
BOT 收益型不動產
 台灣大學宿舍BOT
 成功大學宿舍BOT

特許期間：
 台灣大學**47年**
 成功大學**35年**

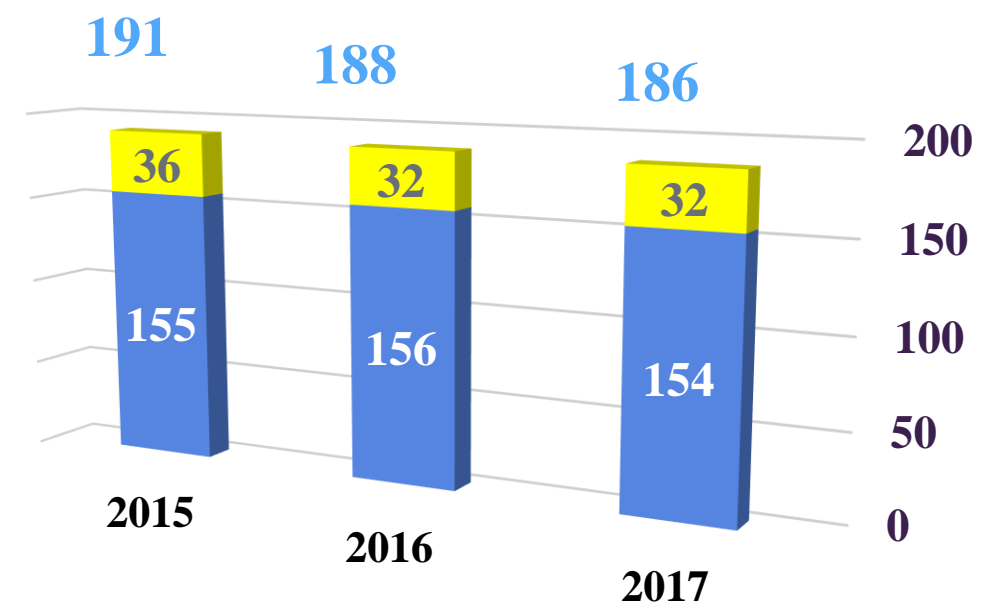


單位：新台幣佰萬元

營業收入



稅前淨利



2005
 Mar. NTU 簽約
 May. NCKU 簽約

2008
 Sep. 正式營運

NTU 34年
NCKU 22年

2040
 成功大學

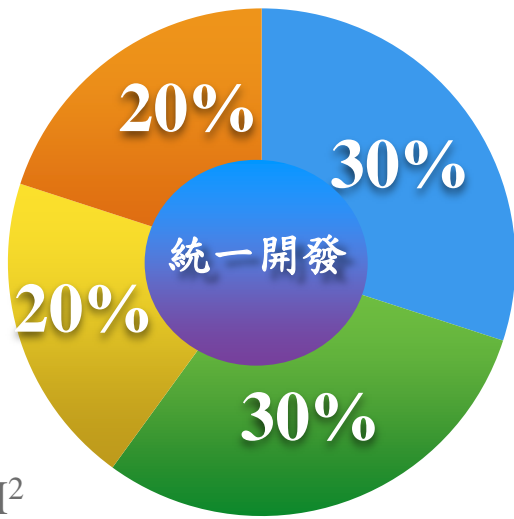
2052
 台灣大學

Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運



特許公司：統一開發股份有限公司
特許期限50年

基地面積：16,280 M²
總樓地板面積：144,037 M²



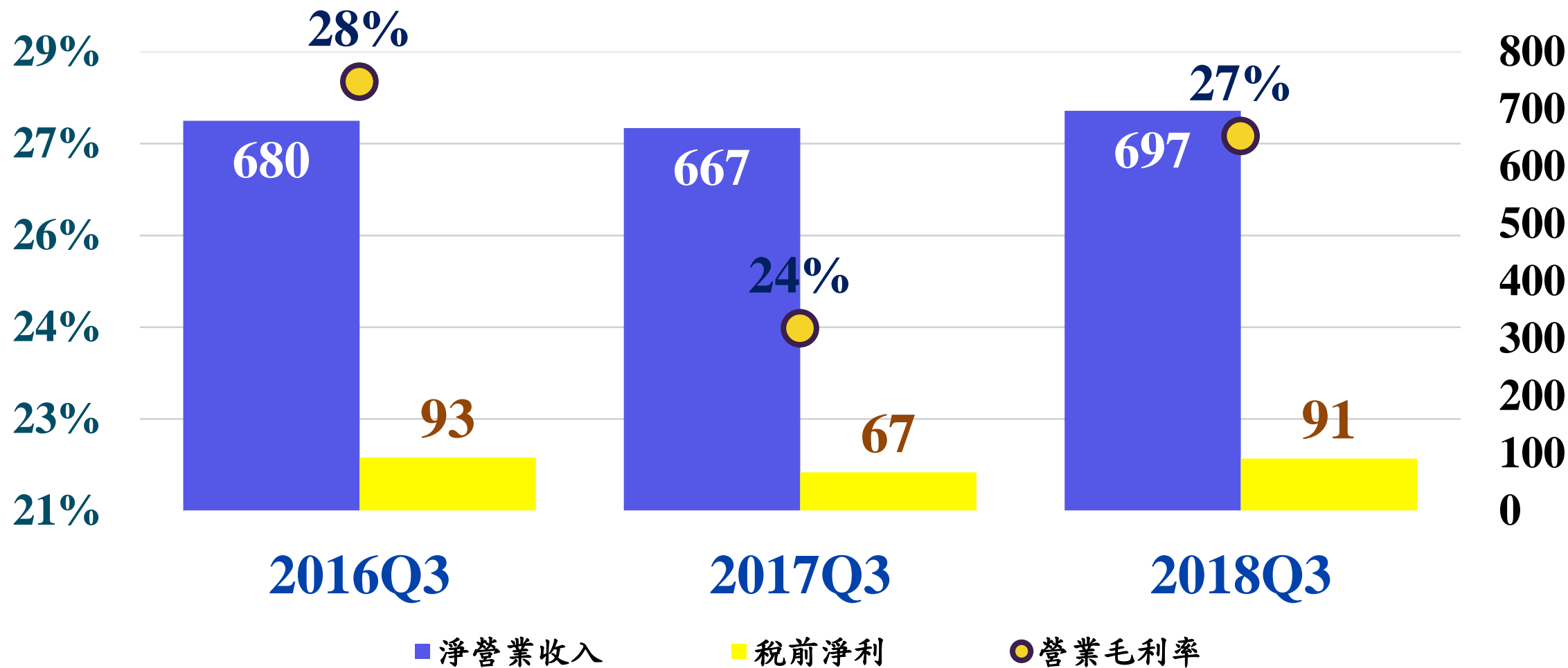
- 股東投資比率 %
- 太子建設 30%
 - 統一企業 30%
 - 統一超商 20%
 - 統一國際開發 20%

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

統一開發營運概況 2016Q3~2018Q3

單位：新台幣佰萬元
(自結報表)



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運

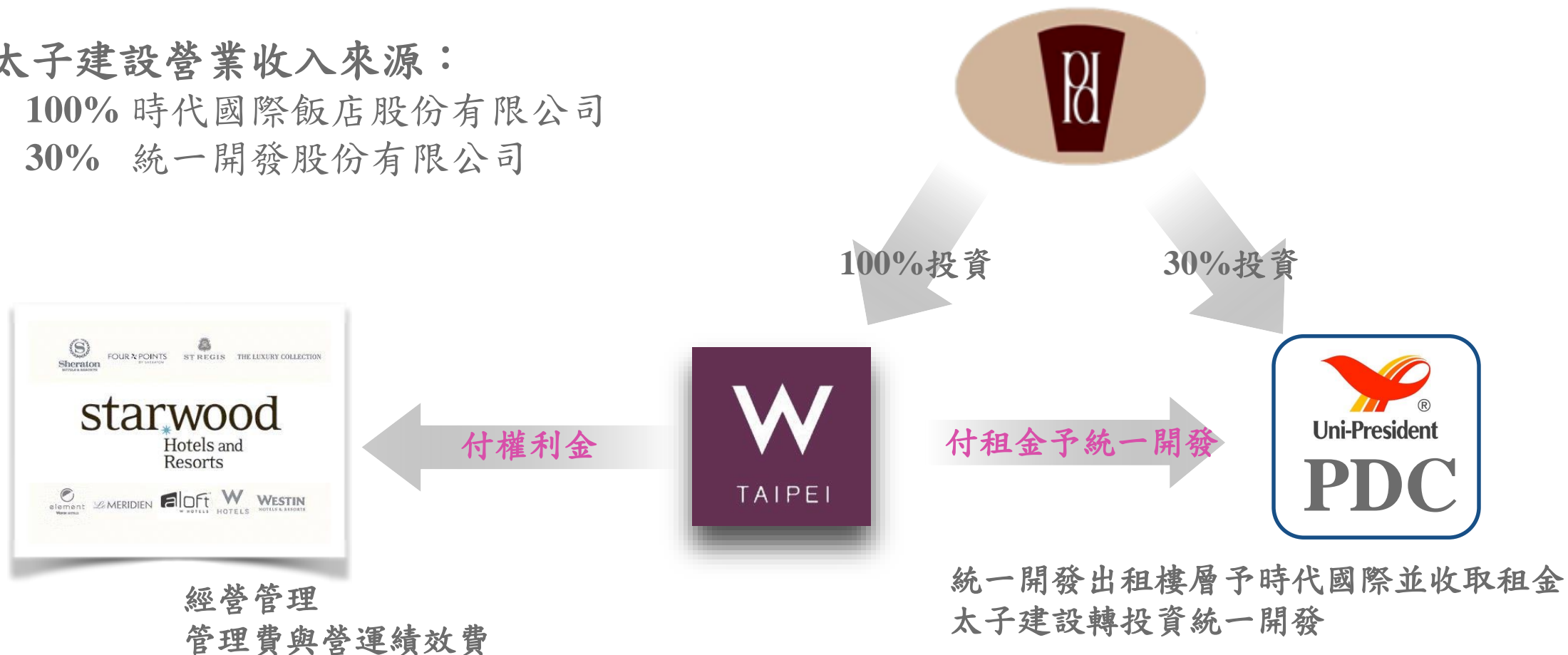


Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運

太子建設營業收入來源：

100% 時代國際飯店股份有限公司

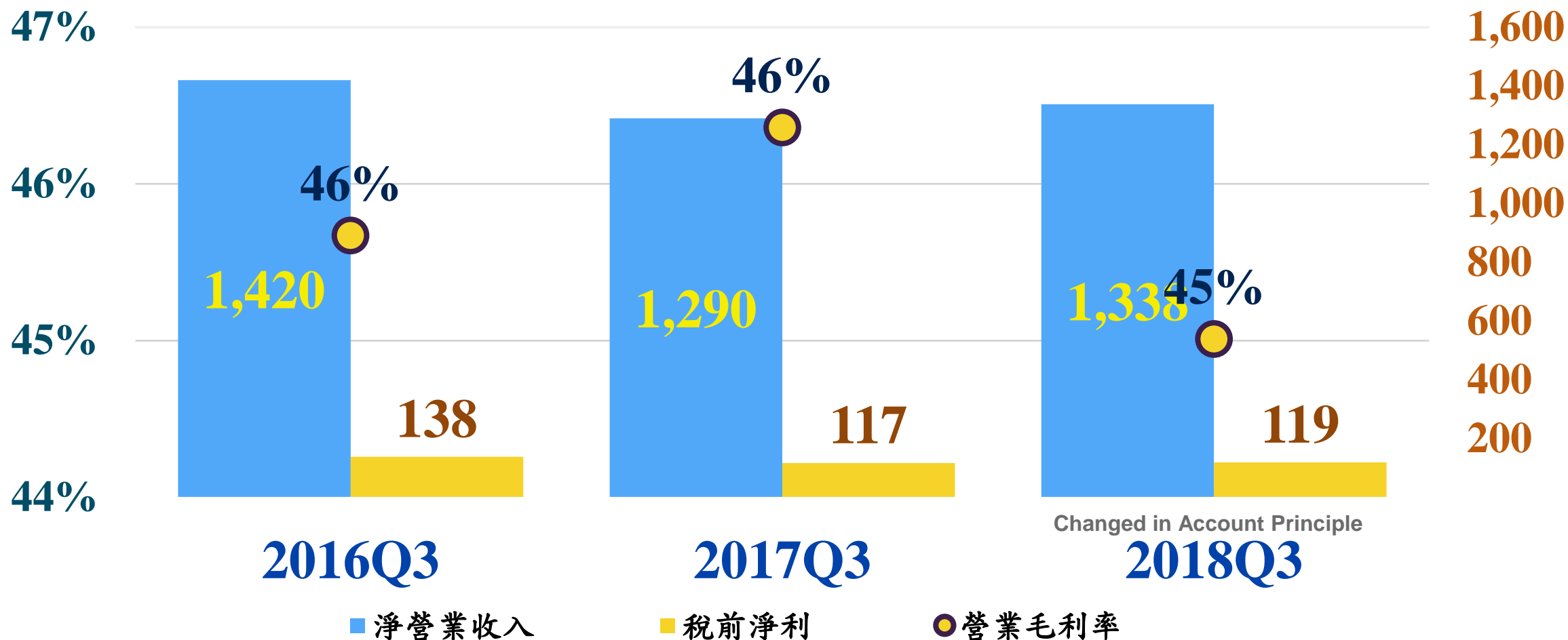
30% 統一開發股份有限公司



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

W Hotel Taipei in 2016Q3~2018Q3 財務營收概況

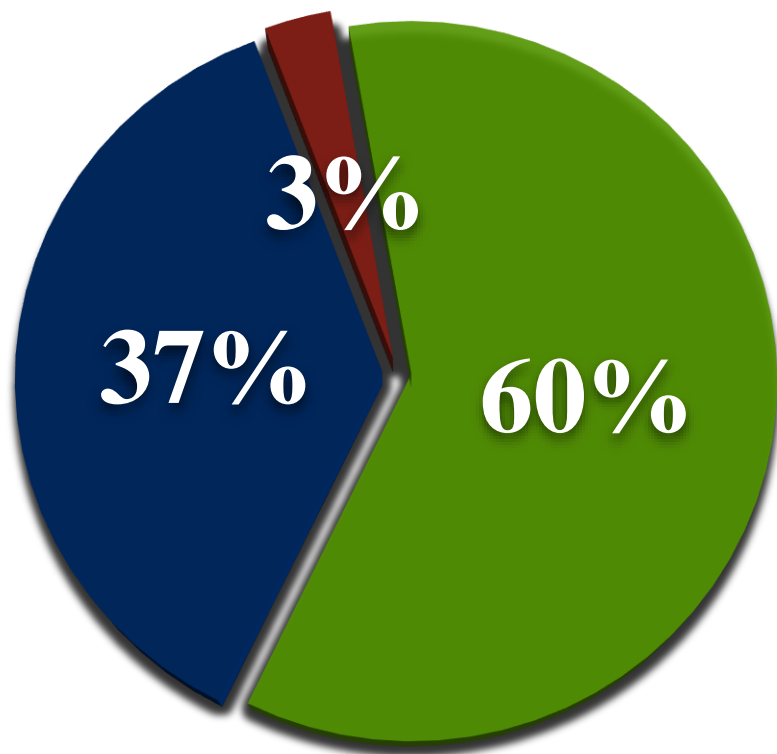
單位：新台幣佰萬元
(自結報表)



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

W Hotel Taipei 2018Q3 營業收入分佈

單位：新台幣佰萬元
(自結報表)



- 客房收入 -804
- 餐飲收入 -489
- 其他收入 -45

Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

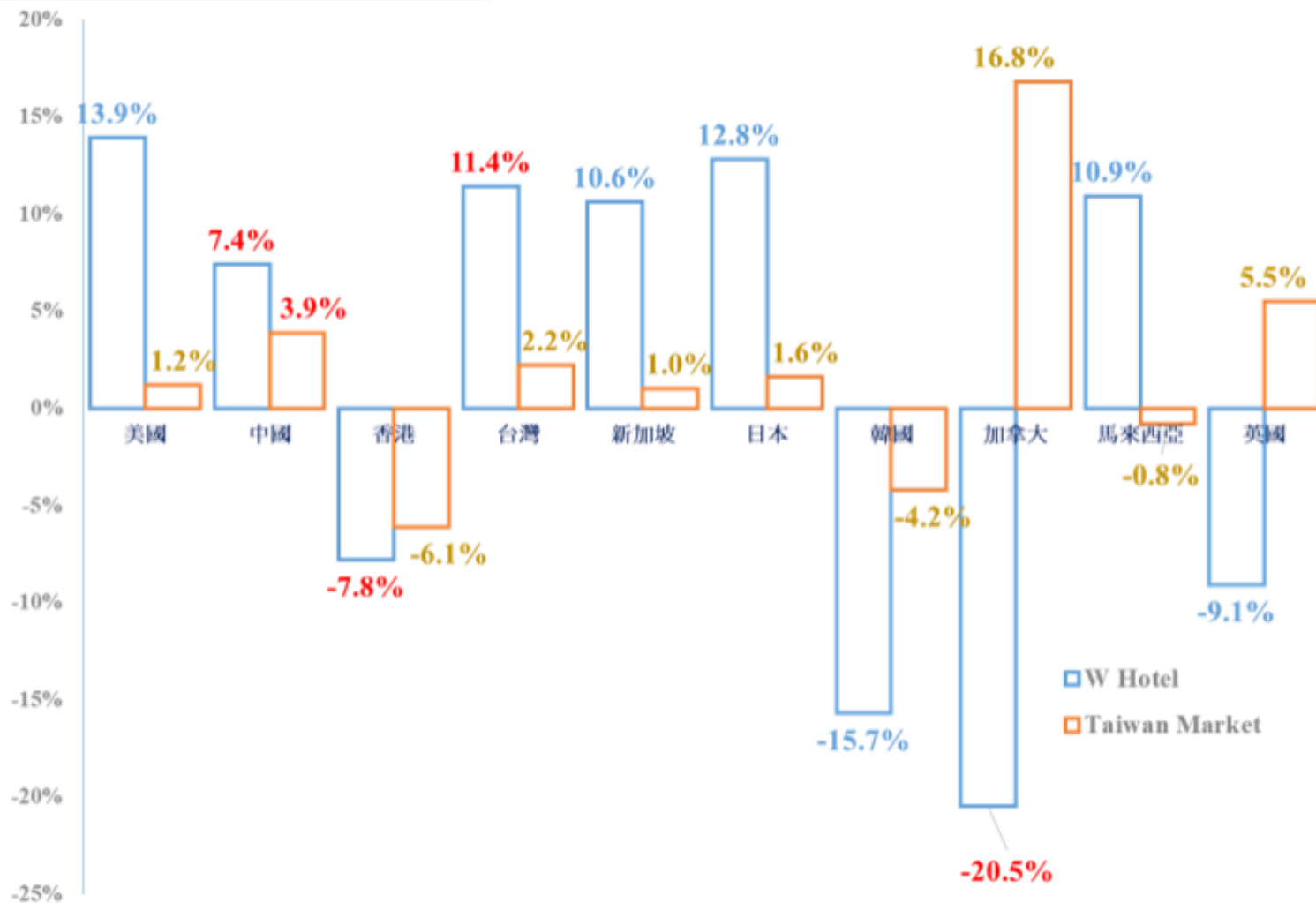
W Hotel Taipei in 2018H1 主要競爭對手比較

June 2018 YTD 06月2018年累計	NBR		2018				2017				Variance差異百分比		
	RMS 客房數	OCC 住房率	ADR 平均房價	REVPAR 每房營收	OCC 住房率	ADR 平均房價	REVPAR 每房營收	OCC 住房率	ADR 平均房價	REVPAR 每房營收	OCC 住房率	ADR 平均房價	REVPAR 每房營收
台北W飯店	405	80.5%	8,441	6,793	73.8%	8,597	6,345	6.7%	-1.8%	7.0%			
台北寒舍艾美酒店	160	81.2%	8,732	7,088	82.0%	8,867	7,273	-0.9%	-1.5%	-2.5%			
台北寒舍艾麗酒店	232	77.7%	6,119	4,754	83.7%	5,827	4,879	-6.0%	5.0%	-2.6%			
台北君悅大飯店	853	72.7%	6,190	4,498	65.6%	5,752	3,773	7.1%	7.6%	19.2%			
台北晶華酒店	538	77.2%	5,567	4,296	71.2%	5,860	4,170	6.0%	-5.0%	3.0%			
六福皇宮	288	71.3%	5,970	4,257	71.3%	6,135	4,376	0.0%	-2.7%	-2.7%			
香格里拉台北遠東國際大飯店	420	61.3%	6,519	3,994	54.5%	6,788	3,702	6.7%	-4.0%	7.9%			
台北萬豪酒店	318	72.8%	5,948	4,330	63.4%	5,992	3,798	9.4%	-0.7%	14.0%			
台北喜來登大飯店	688	63.6%	5,188	3,301	67.3%	5,542	3,730	-3.7%	-6.4%	-11.5%			
Total	3,902	71.8%	6,310	4,533	68.4%	6,321	4,325	3.4%	-0.2%	4.8%			

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-飯店

W Hotel Taipei 客源國籍分析 2018 H1 FY

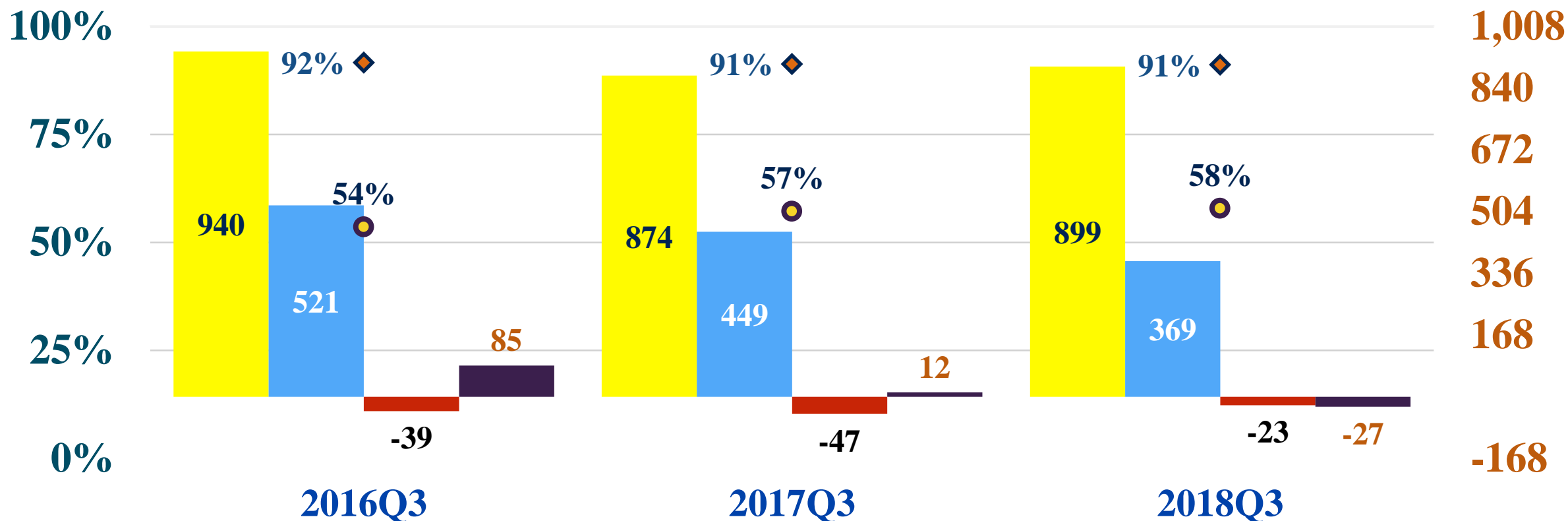


資料來源：中華民國觀光局

Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

其他飯店營運概況 2016Q3~2018Q3

單位：新台幣佰萬元
(自結報表)



■ 淨營業收入-台中金典

■ 淨營業收入-墾丁福華

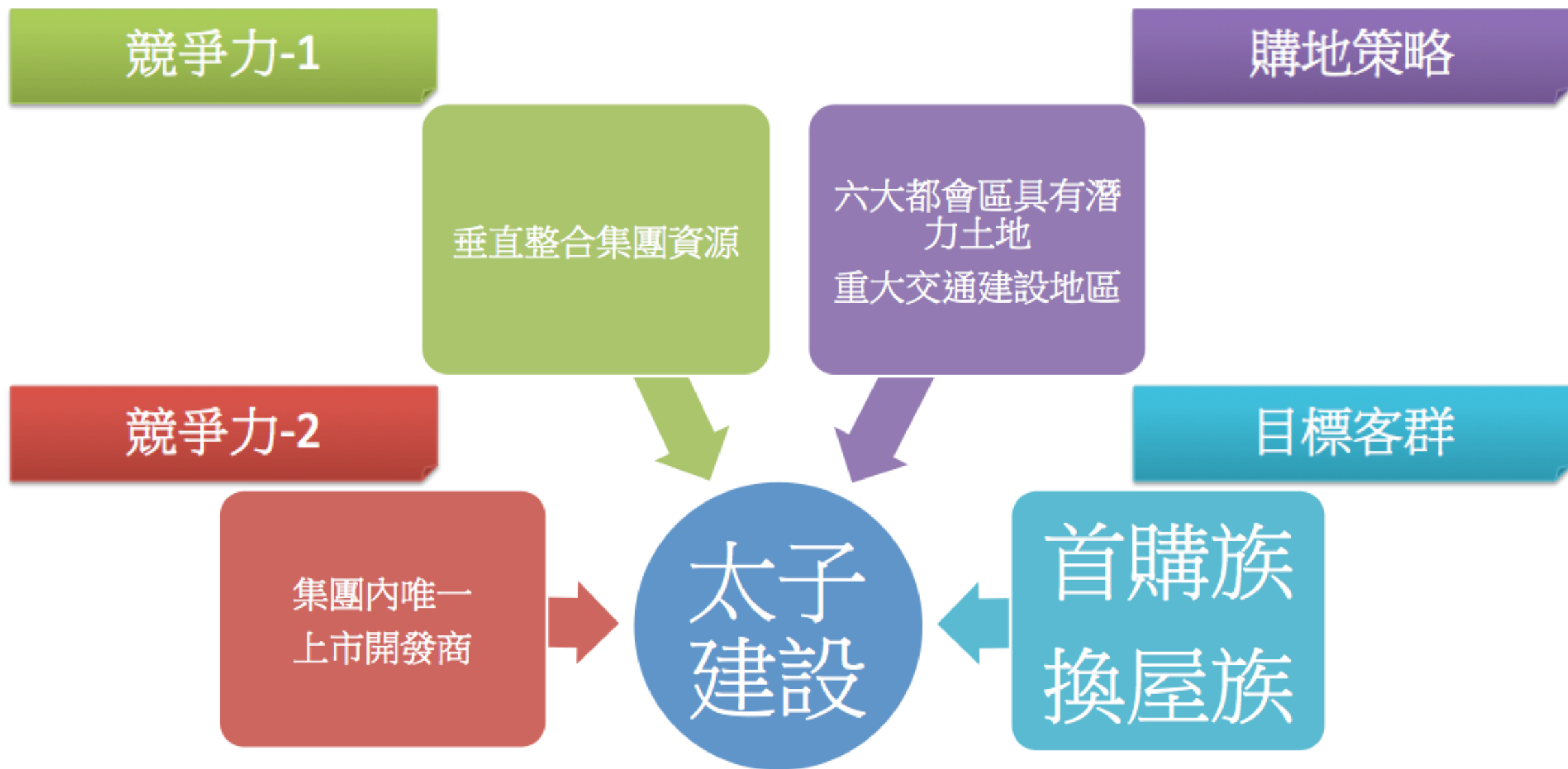
■ 稅後淨利-台中金典

■ 稅後淨利-墾丁福華

● 營業毛利率-台中金典

◆ 營業毛利率-墾丁福華

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
謝謝您的支持

