



人造住宅;住宅造人



太子建設開發股份有限公司

2511TT

2017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



股票代號:
2511

2017合併營收
10.99Billion

每股淨值
\$14.89

資本額
16.2 Billion

合併總資產
50.28Billion

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

台北市市政府巴士轉運站BOT、台灣大學學生宿舍BOT
成功大學學生宿舍BOT

1997

正式投資跨入飯店經營領域

1991

正式在台灣證券交易所掛牌上市股票代號2511

1973

正式成立於台南市 / 資本額新台幣一億五



Financial Data 營收暨財務狀況-合併財務報表

單位：新台幣百萬元

	2017Q4		Different		2016Q4	
	M	%	M	YOY	M	%
在建工程	5,285	11	1,594	43	3,691	7
營建用地	10,150	20	(2,387)	(19)	12,537	24
待出售房地	5,459	11	543	11	4,916	10
預付土地購置款	187	0	54	41	133	0
其他	982	2	(12)	(1)	994	2
存貨小計	22,063	44	(208)	(1)	22,271	43
現金及其他流動資產	8,235	16	(553)	(6)	8,788	17
基金及投資	3,897	8	(301)	(7)	4,198	8
總資產	50,275	100	(1,010)	(2)	51,285	100
總借款	19,200	38	815	4	18,385	36
預收款項	1,264	3	(123)	(9)	1,387	3
總負債	26,098	52	(560)	(2)	26,658	52
股東權益	24,176	48	(452)	(2)	24,628	48
流動比率	197.44%				254.34%	
負債比率	51.91%				51.98%	
淨負債股權比	62%				56%	

Financial Data 營收暨財務狀況-合併財務報表

單位：新台幣百萬元

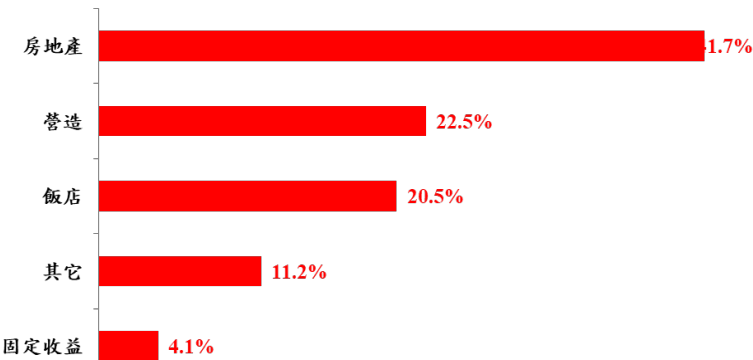
	2017Q4		Different		2016Q4	
	M	%	M	YOY	M	%
營業收入	10,989	100	(1,071)	(9)	12,060	100
營業成本	(7,723)	(70)	401	(5)	(8,124)	(67)
營業毛利	3,266	30	(670)	(17)	3,936	33
營業費用	(2,188)	(20)	234	(10)	(2,422)	(20)
營業利益	1,078	10	(436)	(29)	1,514	13
稅前淨利	1,340	12	(566)	(30)	1,906	16
稅後淨利	1,265	12	(334)	(21)	1,599	13
每股盈餘	0.79				0.99	
每股淨值	14.89				15.17	
股東權益報酬率	5.23%				6.49%	

Financial Data 營收暨財務狀況-合併財務報表部門資訊

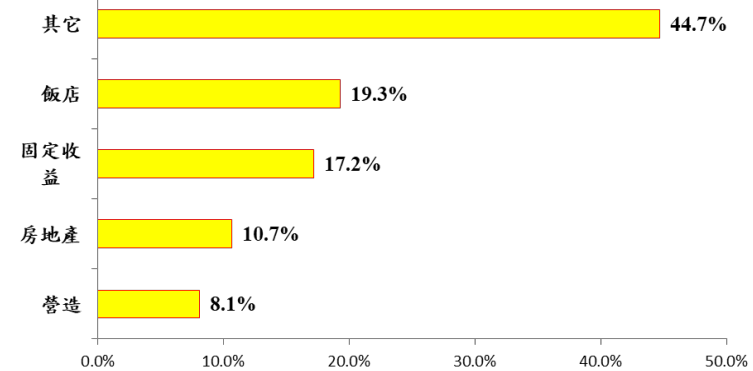
主要事業體營收比重 Y2017Q4

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	5,222	2,821	2,577	512	1,397	12,529	(1,540)	10,989
百分比	41.7%	22.5%	20.5%	4.1%	11.2%	100.0%		
YoY	-4.8%	-28.0%	-4.9%	-1.3%	132.8%	-5.3%		-8.9%
部門損益	115	88	208	186	483	1,080	(2)	1,078
百分比	10.7%	8.1%	19.3%	17.2%	44.7%	100.0%		
利潤率	2.2%	3.1%	8.1%	36.3%	34.6%	8.6%		9.8%
YoY	-86.2%	17.3%	-17.1%	-0.5%	---	-19.7%		-28.8%



Financial Data 營收暨財務狀況-個體財務報表

單位：新台幣百萬元

	2017Q4		Different		2016Q4	
	M	%	M	YOY	M	%
在建工程	5,338	12	1,447	37	3,891	9
營建用地	9,266	21	(2,159)	(19)	11,425	26
待出售房地	5,506	13	531	11	4,975	11
預付土地購置款	187	0	54	41	133	0
其他	947	2	(8)	(1)	955	2
存貨小計	21,244	49	(135)	(1)	21,379	49
現金及其他流動資產	3,739	9	(614)	(14)	4,353	10
基金及投資	7,778	18	266	4	7,512	17
總資產	43,122	100	(398)	(1)	43,520	100
總借款	15,844	37	801	5	15,043	35
預收款項	942	2	(71)	(7)	1,013	2
總負債	19,260	45	26	0	19,234	44
股東權益	23,862	55	(435)	(2)	24,297	56
流動比率	253.56%				281.74%	
負債比率	44.66%				44.20%	
淨負債股權比	56%				50%	

Financial Data 營收暨財務狀況-個體財務報表

單位：新台幣百萬元

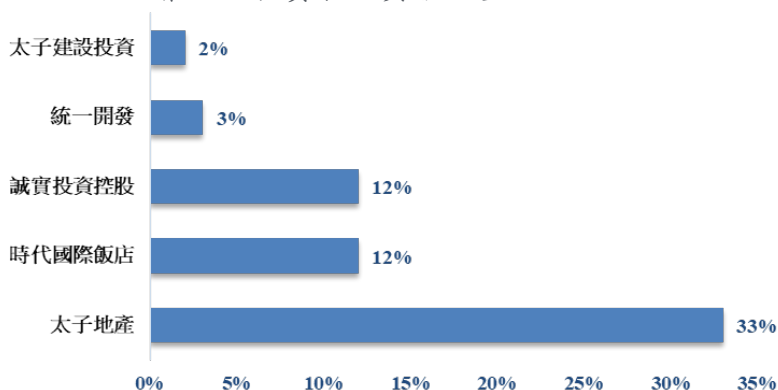
	2017Q4		Different		2016Q4	
	M	%	M	YOY	M	%
營業收入	5,734	100	(270)	(4)	6,004	100
營業成本	(4,421)	(77)	(682)	18	(3,739)	(62)
營業毛利	1,313	23	(952)	(42)	2,265	38
營業費用	(1,012)	(18)	231	(19)	(1,243)	(21)
營業利益	301	5	(721)	(71)	1,022	17
稅前淨利	1,287	22	(571)	(31)	1,858	31
稅後淨利	1,281	22	(328)	(20)	1,609	27
每股盈餘	0.79				0.99	
每股淨值	14.7				14.97	
股東權益報酬率	5.37%				6.62%	

Financial Data 營收暨財務狀況-獲利貢獻 (母公司基礎)

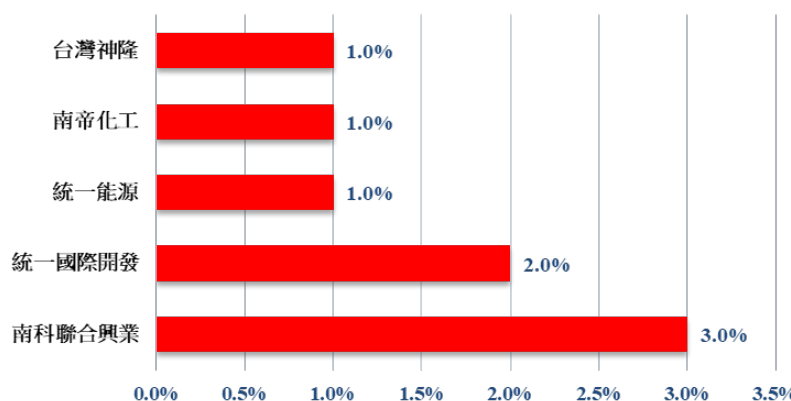
主要獲利貢獻來源 Y2017

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

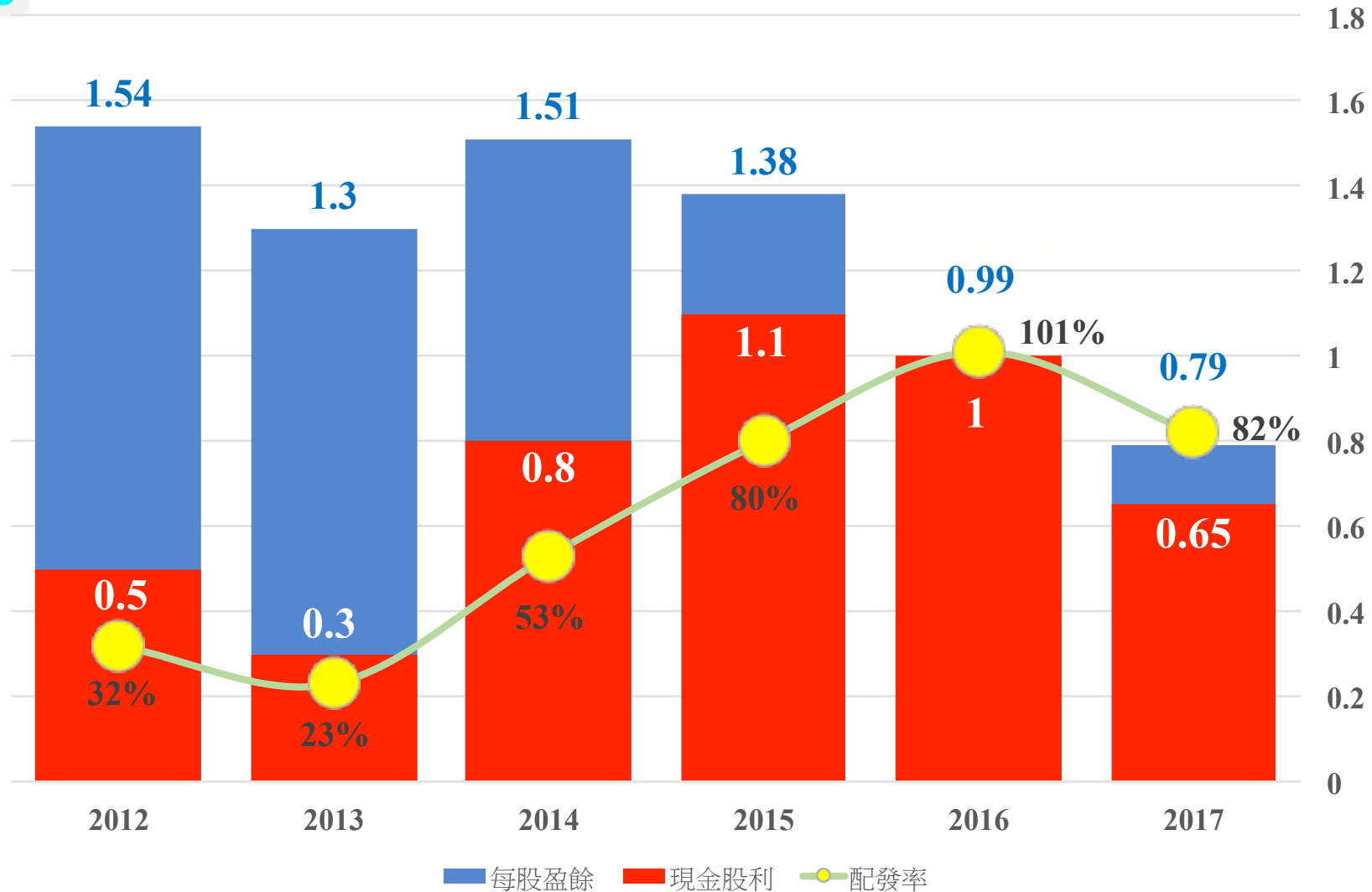


項目	期末持有 比率	2017Y		2016Y	
		金額	獲利貢獻	金額	獲利貢獻
營業利益		301	23%	1,021	63%
權益法認列之投資收益		789	62%	559	35%
主要之投資收益貢獻來源：					
太子地產	99.65%	421	33%	-	0%
時代國際飯店	100%	156	12%	180	11%
誠實投資控股	100%	149	12%	95	6%
統一開發	30%	34	3%	43	3%
太子建設投資	100%	27	2%	46	3%
太子物業管理顧問	100%	11	1%	14	1%
金義興合板	100%	10	1%	142	9%
耕頂興業	30%	1	0%	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 (10億)	銷售率 (%)	完工年度			
				Before 2018	2018	2019	2020
太子信義	新北市	3.0	20%	▲			
太子馥 III	桃園市	2.0	34%	▲			
雙嶺段	桃園市	1.0	-		▲		
太子華威	台北市	1.8	50%			▲	
林口力行段	新北市	2.5	-				▲
太子W	新北市	1.3	70%			▲	
八里區中庄段222	新北市	2.1	-				
			-				
合計		13.7					

✦ 可銷售總樓地板面積 84,000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 (10億)	銷售率 (%)	完工年度			
				Before 2018	2018	2019	2020
太子玉鼎	台中市	1.91	5%		▲		
W時代	台中市	1.91	31%		▲		
太子新富	南投縣	0.61	38%		▲		
太平區平欣段	台中市	2.44	-				▲
太子郡	南投縣	0.86	94%			▲	
清水區武秀段	台中市	1.02	-				
合計		8.75					

✦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 南台灣地區

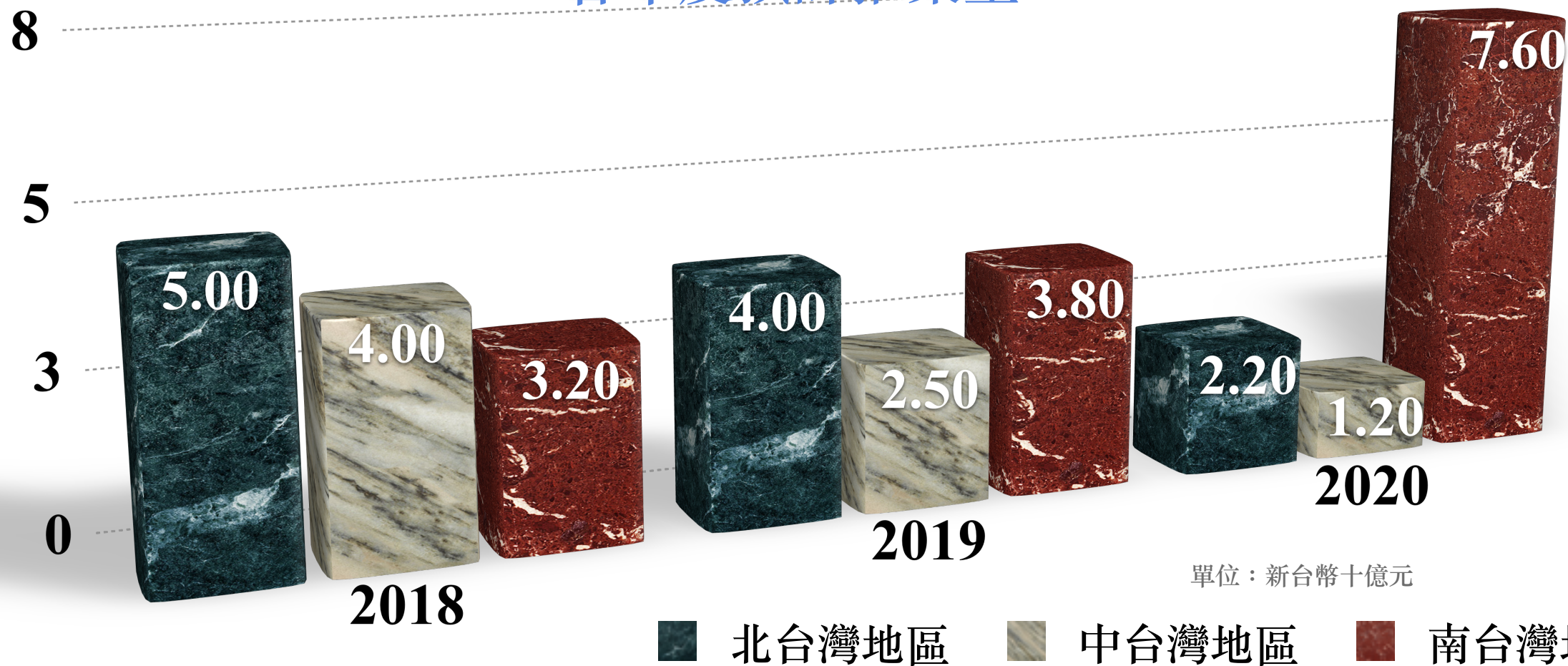
建案名稱	座落城市	總銷金額 (10億)	銷售率 (%)	完工年度			
				Before 2018	2018	2019	2020
太子雲C1區透天區	高雄市	1.62	94%	▲			
太子雲C2區大樓區	高雄市	1.8	78%		▲		
太子君峰會	台南市	1.0	50%		▲		
太子行旅	台南市	1.0	-		▲		
善化區善駕段	台南市	0.69	-				▲
太子峰雲	台南市	1.77	-			▲	
太子學透天區	高雄市	1.94	-			▲	
太子學大樓區	高雄市	5.5	-				▲
永華路金華段	台南市	3.02	-				
太子雲E區	高雄市	2.0	-				
金義興	高雄市	10.5	-				
合計		30.8					

可銷售總樓地板面積 580,023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



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：

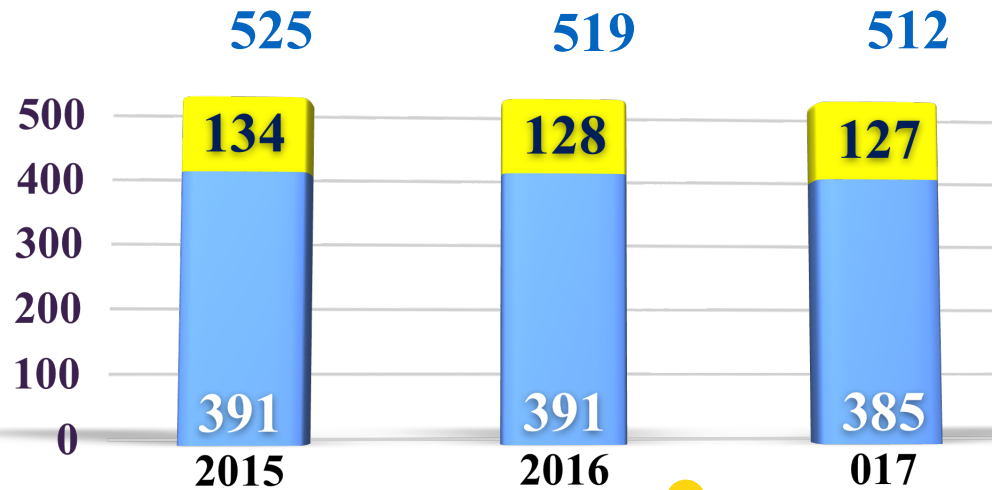
台灣大學 47年

成功大學 35年



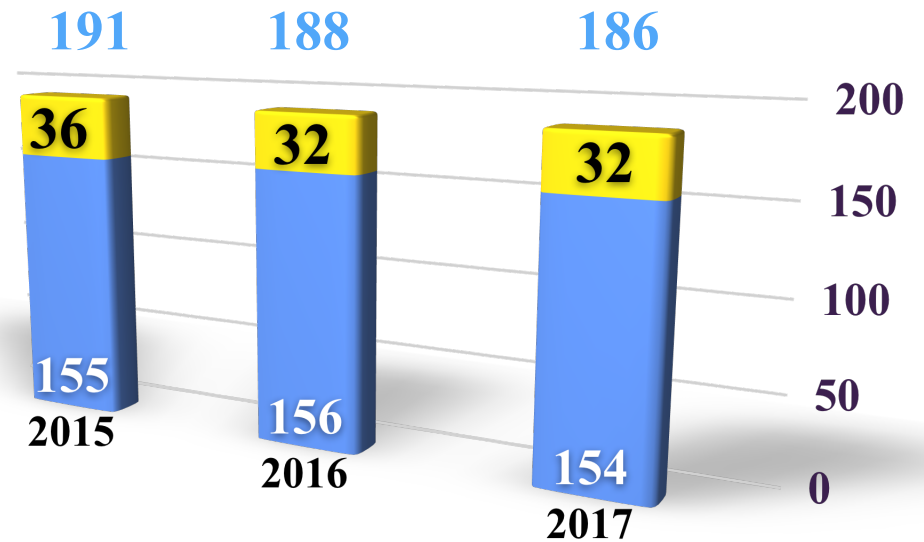
營業收入

■ 成功大學宿舍 BOT
 ■ 台灣大學宿舍 BOT



稅前淨利

單位：新台幣百萬元



2005

Mar. NTU 簽約

May. NCKU 簽約

2008

Sep. 正式營運

2018

NTU 34年
 NCKU 22年

2040

成功大學

2052

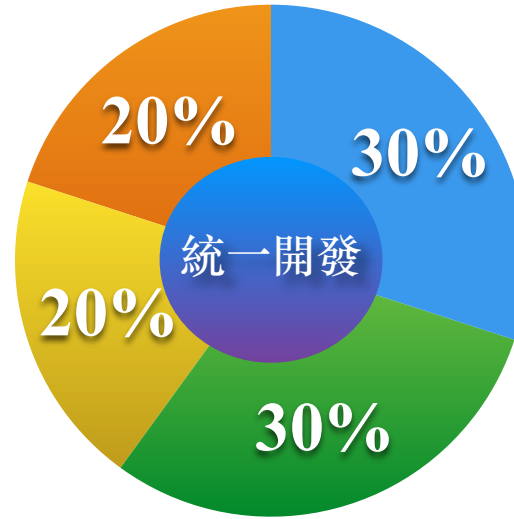
台灣大學

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 %

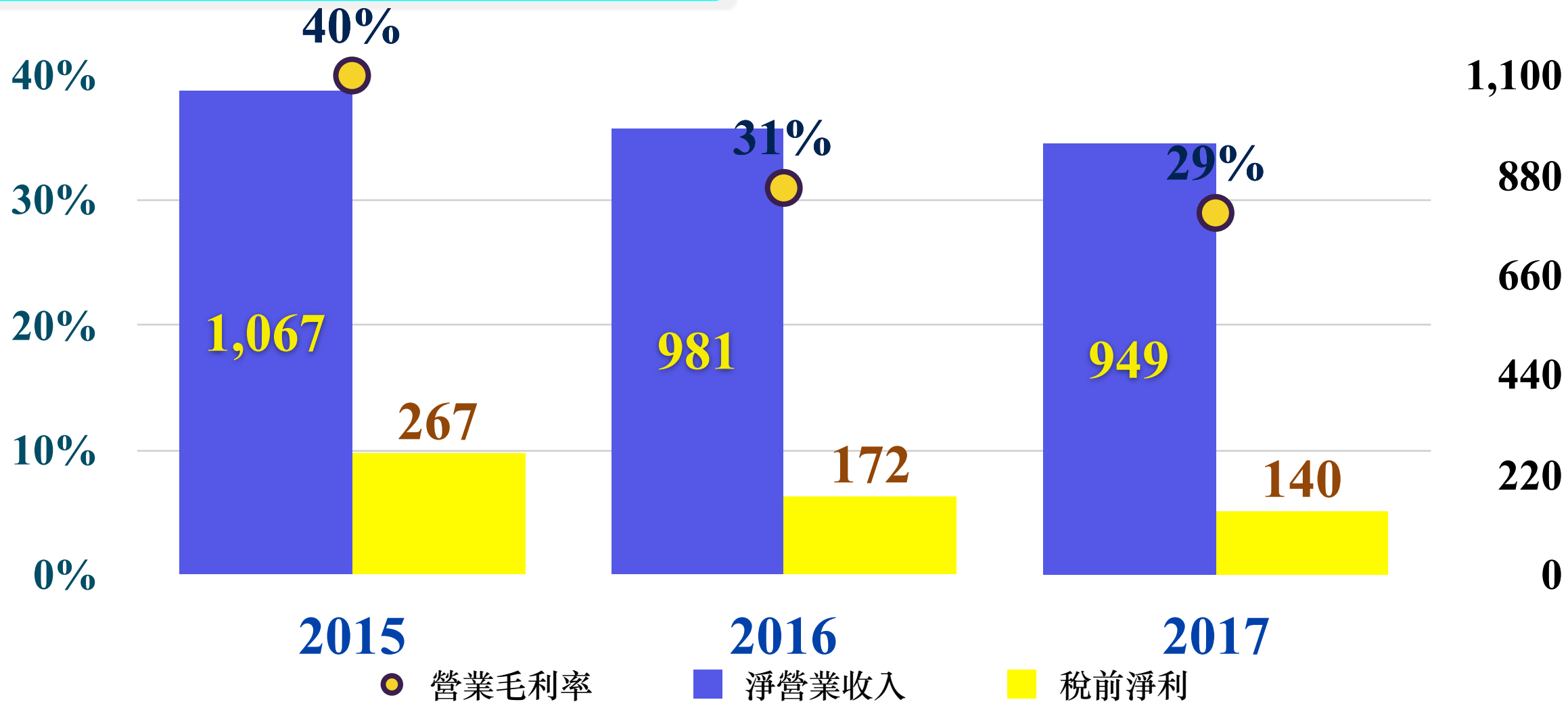
- 太子建設 30%
- 統一企業
- 統一超商
- 統一國際開發

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 2015~2017

單位：新台幣百萬元



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：

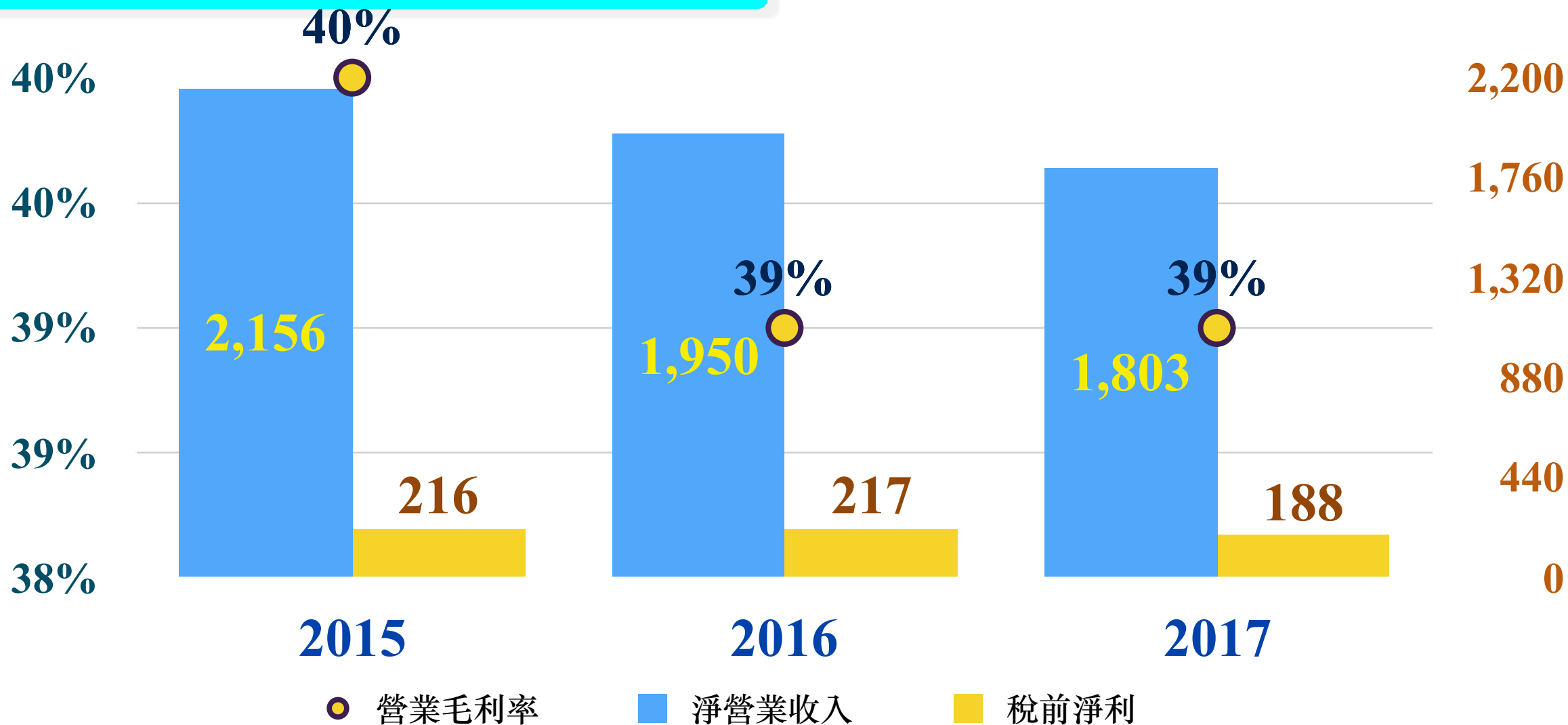
- 100% 時代國際飯店股份有限公司
- 30% 統一開發股份有限公司



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

W Hotel Taipei in 2015~2017 財務營收概況

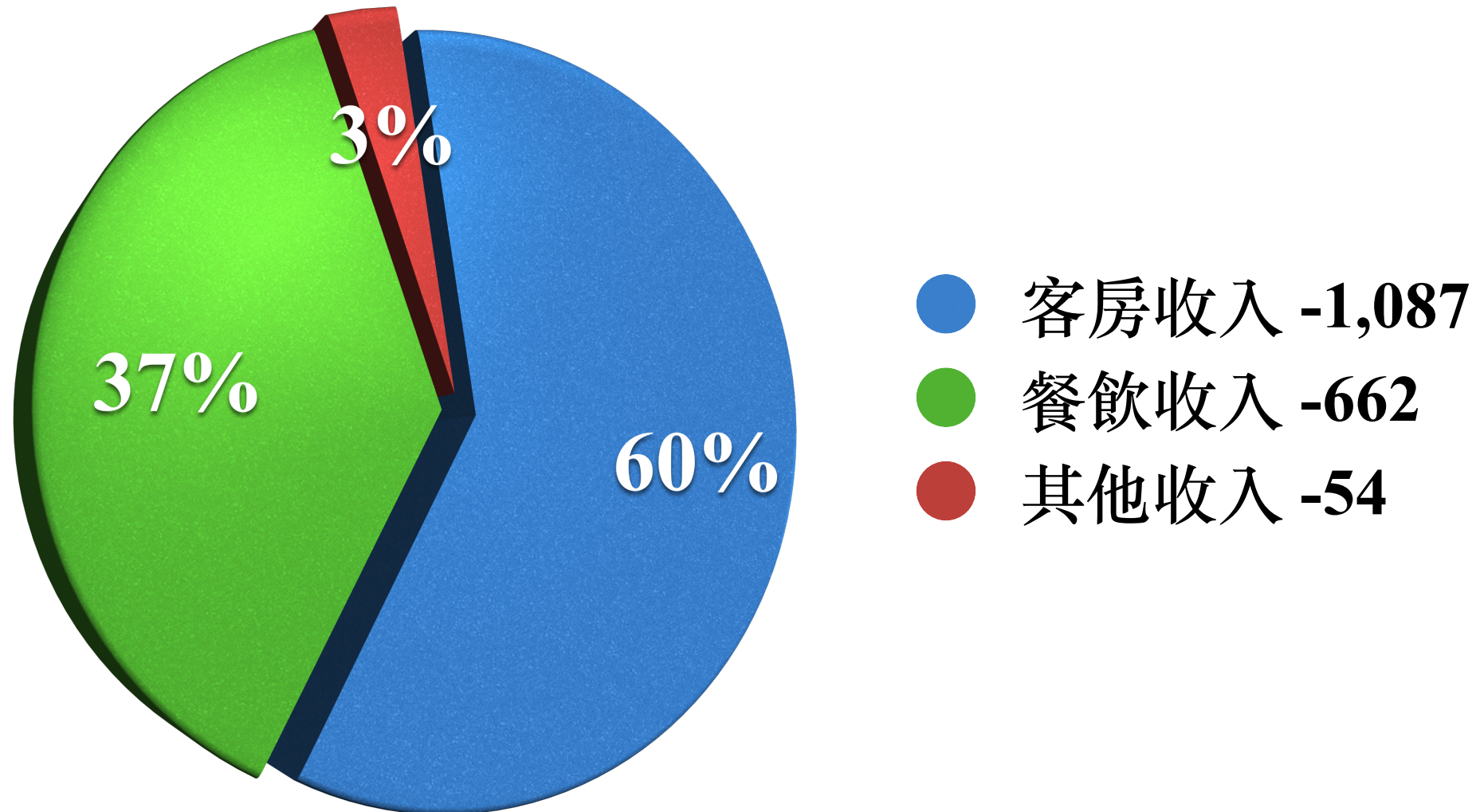
單位：新台幣百萬元



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

W Hotel Taipei in Y2017 營業收入分佈

單位：新台幣百萬元



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

W Hotel Taipei in Y2017 主要競爭對手比較

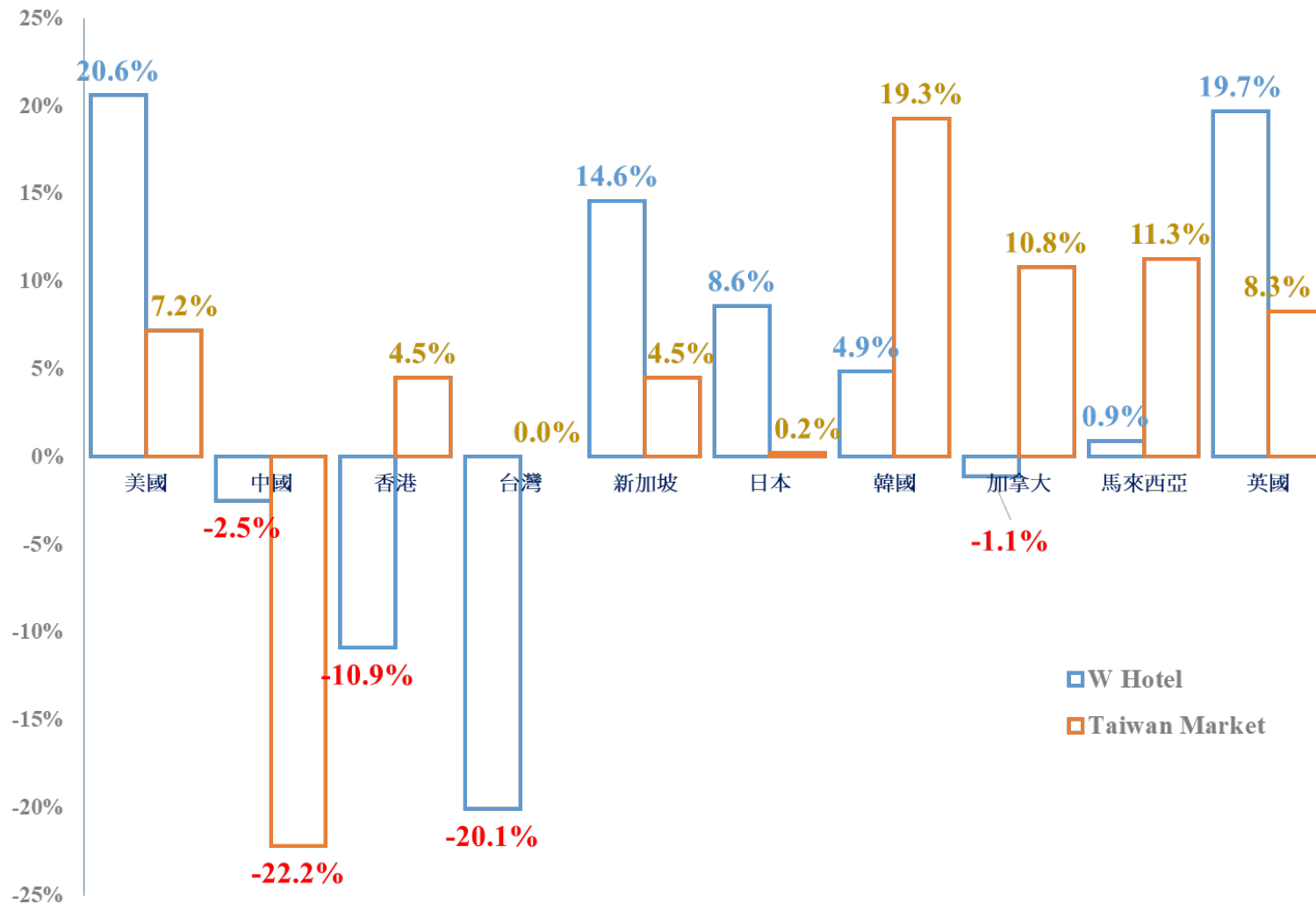
DEC 2017 YTD 12月2017年累計	NBR		2017				2016				Variance 差異百分比		
	RMS 客房數	OCC 住房率	ADR 平均房價	REVPAR 每房營收	OCC 住房率	ADR 平均房價	REVPAR 每房營收	OCC 住房率	ADR 平均房價	REVPAR 每房營收	OCC 住房率	ADR 平均房價	REVPAR 每房營收
台北W飯店	405	78.6%	8,500	6,684	76.9%	9,241	71,074	2.2%	-8.0%	-6.0%			
台北寒舍艾美酒店	160	82.5%	8,605	7,100	78.1%	8,858	6,917	5.7%	-2.9%	2.6%			
台北寒舍艾麗酒店	232	84.7%	5,986	5,068	81.6%	6,056	4,941	3.8%	-1.2%	2.6%			
台北君悅大飯店	853	70.8%	6,072	4,298	64.7%	6,303	4,077	9.4%	-3.7%	5.4%			
台北晶華酒店	538	75.6%	5,682	4,297	73.8%	6,072	4,479	2.5%	-6.4%	-4.1%			
六福皇宮	288	67.8%	6,128	4,152	74.2%	6,152	4,567	-8.7%	-0.4%	-9.1%			
香格里拉台北遠東國際大飯店	420	62.3%	6,342	3,953	61.7%	6,405	3,954	0.9%	-1.0%	0.0%			
台北萬豪酒店	318	66.4%	5,895	3,916	50.8%	6,107	3,101	30.8%	-3.5%	26.3%			
台北喜來登大飯店	688	69.8%	5,430	3,792	66.9%	5,777	3,866	4.4%	-6.0%	-1.9%			
Total	3,902	71.9%	6,310	4,538	68.4%	6,608	4,521	5.1%	-4.5%	0.4%			

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 2017 FY



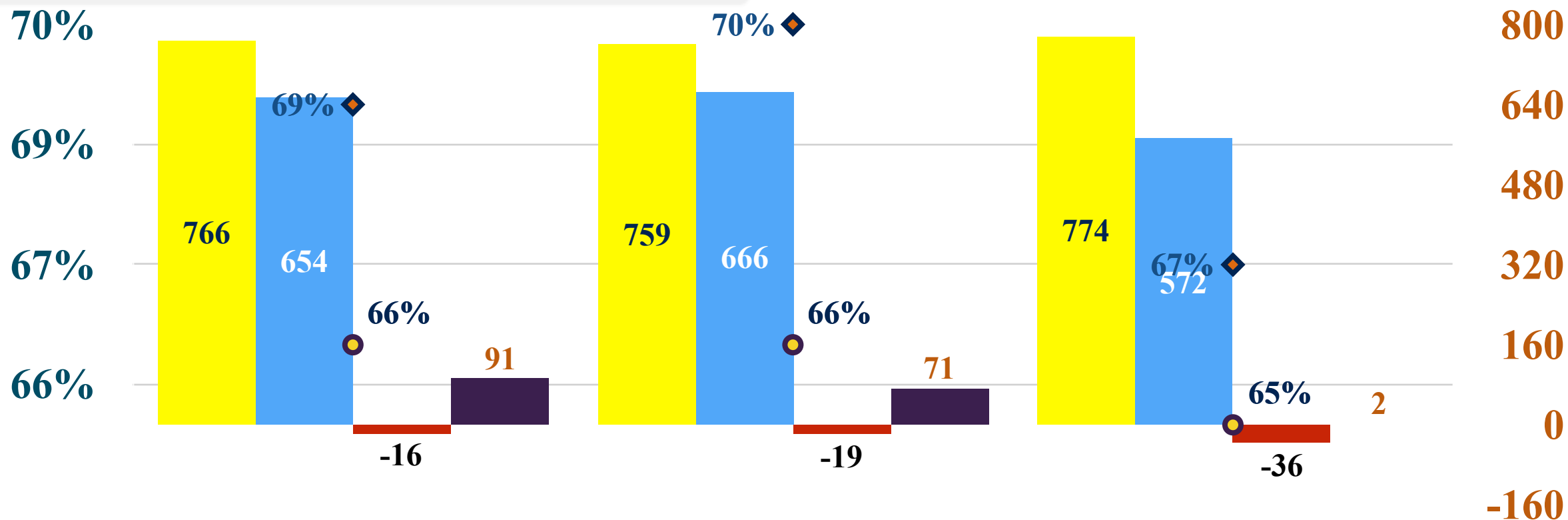
資料來源：中華民國觀光局



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

其他飯店營運概況 2015~2017

單位：新台幣百萬元



2015

2016

2017

● 台中金典酒店營業毛利率

◆ 墾丁福華營業毛利率

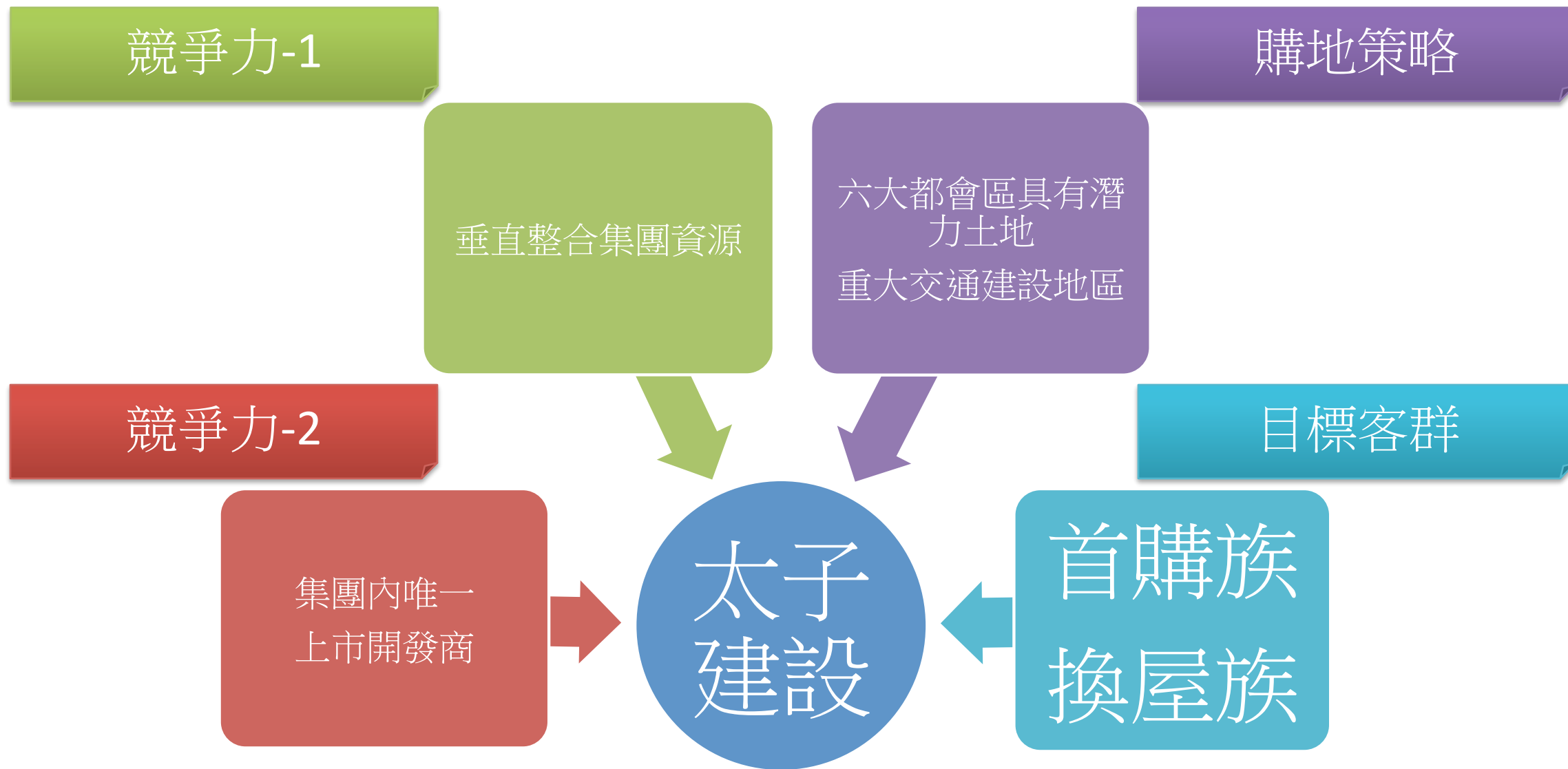
■ 淨營業收入_台中金典

■ 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

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

