



人造住宅;住宅造人



太子建設開發股份有限公司  
2018年業績發佈

Security Code:2511TT



# 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。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

2018合併營收  
11.86Billion

每股淨值  
\$14.71

資本額  
16.2 Billion

合併總資產  
50.76Billion

1991

TWSE掛牌  
2511.TW

2004

- 1.台北市市府轉運站
- 2.台灣大學宿舍BOT
- 3.成功大學宿舍BOT

2015

CSR企業  
社會責任  
6%~20%

1973

正式成立  
於台南市  
資本額新  
台幣一億  
五千萬元

1990

正式投資  
飯店經營

2011

資本額首  
次超過新  
台幣一百  
億元



# Financial Data 營收暨財務狀況-合併財務報表

單位：新台幣百萬元

	2018Y		Variance		2017Y	
	M	%	M	%	M	%
在建工程	4,182	8	(1,103)	(21)	5,285	11
營建用地	8,546	17	(1,509)	(15)	10,055	20
待出售房地	8,086	16	2,628	48	5,458	11
預付土地購置款	282	1	0	0	282	1
其他	862	2	(120)	(12)	982	2
存貨小計	21,958	43	(104)	0	22,062	44
現金及其他流動資產	9,357	18	1,122	14	8,235	16
基金及投資	3,719	7	(178)	(5)	3,897	8
總資產	50,756	100	481	1	50,275	100
總借款	19,334	38	134	1	19,200	38
預收款項	1	0	(1,263)	(100)	1,264	3
總負債	26,578	52	480	2	26,098	52
股東權益	24,178	48	2	0	24,176	48
流動比率	306.91%				197.44%	
負債比	52.36%				51.91%	
淨負債股權比	64%				62%	

# Financial Data 營收暨財務狀況-合併財務報表

單位：新台幣百萬元

	2018Y		Variance		2017Y	
	M	%	M	%	M	%
營業收入	11,855	100	866	8	10,989	100
營業成本	(8,493)	(72)	(770)	10	(7,723)	(70)
營業毛利	3,362	28	96	3	3,266	30
營業費用	(2,304)	(19)	(116)	5	(2,188)	(20)
營業利益	1,058	9	(20)	(2)	1,078	10
稅前淨利	1,369	12	29	2	1,340	12
稅後淨利	1,243	10	(21)	(2)	1,264	12
每股盈餘	0.77				0.79	
每股淨值	14.71				14.7	
股東權益報酬率	2.45%				5.37%	

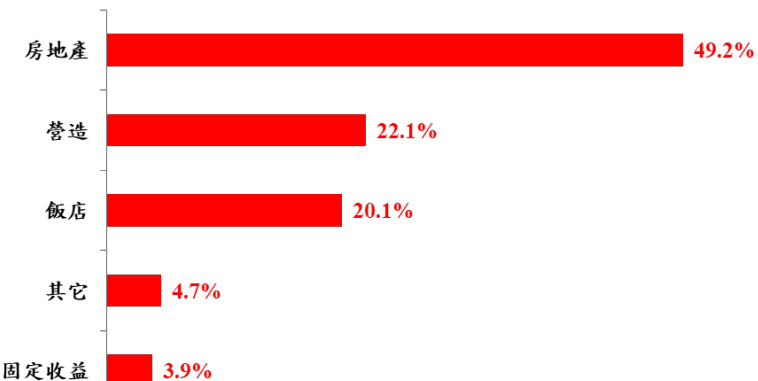


# Financial Data 營收暨財務狀況-合併財務報表部門資訊

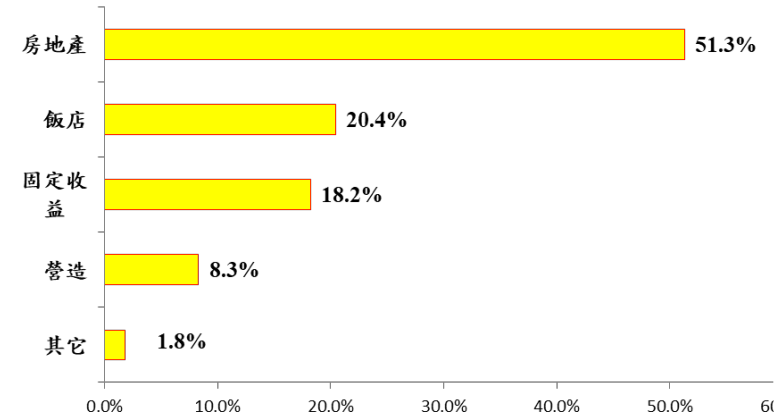
## 主要事業體營收比重 2018Y

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	調整沖銷	總計
主要個體	太子建設 太子地產	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 太子建設投資			
部門收入	6,400	2,876	2,624	507	612	13,019	(1,164)	11,855
百分比	49.2%	22.1%	20.1%	3.9%	4.7%	100%		
YOY	7.2%	1.8%	1.8%	(1%)	(5.3%)	3.9%		
部門損益	549	89	218	195	19	1,070	(11)	1,059
百分比	51.3%	8.3%	20.4%	18.2%	1.8%	100%		
利潤率	8.6%	3.1%	8.3%	38.5%	3.1%	8.2%		8.9%
YOY	(4.7%)	2.3%	4.8%	4.8%	(17.4%)	(0.9%)		(1.8%)

# Financial Data 營收暨財務狀況-個體財務報表

單位：新台幣百萬元

	2018Y		Variance		2017Y	
	M	%	M	%	M	%
在建工程	4,215	10	(1,123)	(21)	5,338	12
營建用地	7,890	18	(1,281)	(14)	9,171	21
待出售房地	8,081	19	2,575	47	5,506	13
預付土地購置款	282	1	0	0	282	1
其他	842	2	(106)	(11)	948	2
存貨小計	21,310	49	65	0	21,245	49
現金及其他流動資產	4,389	10	650	17	3,739	9
基金及投資	7,348	17	(430)	(6)	7,778	18
總資產	43,137	100	15	0	43,122	100
總借款	15,985	37	141	1	15,844	37
預收款項	1	0	(941)	(100)	942	2
總負債	19,262	45	2	0	19,260	45
股東權益	23,875	55	13	0	23,682	55
流動比率	354.08%				253.55%	
負債比	44.65%				44.66%	
淨負債股權比	59%				56%	



# Financial Data 營收暨財務狀況-個體財務報表

單位：新台幣百萬元

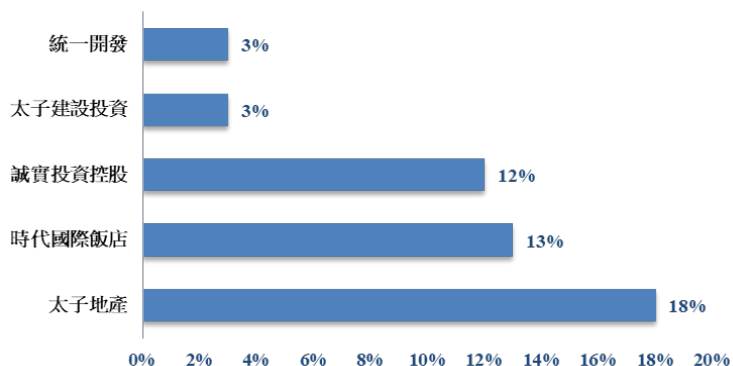
	2018Y		Variance		2017Y	
	M	%	M	%	M	%
營業收入	6,485	100	751	13	5,734	100
營業成本	(4,877)	(75)	(456)	10	(4,421)	(77)
營業毛利	1,608	25	295	22	1,313	23
營業費用	(1,115)	(17)	(103)	10	(1,012)	(18)
營業利益	493	8	192	64	301	5
稅前淨利	1,332	21	45	3	1,287	22
稅後淨利	1,253	19	(28)	(2)	1,281	22
每股盈餘	0.77				0.79	
每股淨值	14.71				14.7	
股東權益報酬率	5.25%				5.37%	

# Financial Data 營收暨財務狀況-獲利貢獻 (母公司基礎)

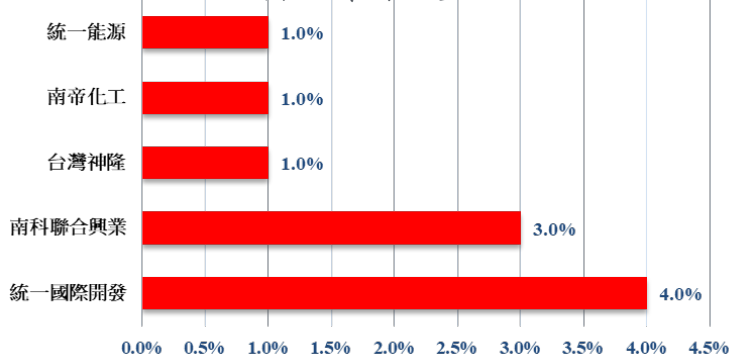
## 主要獲利貢獻來源 2018Y

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



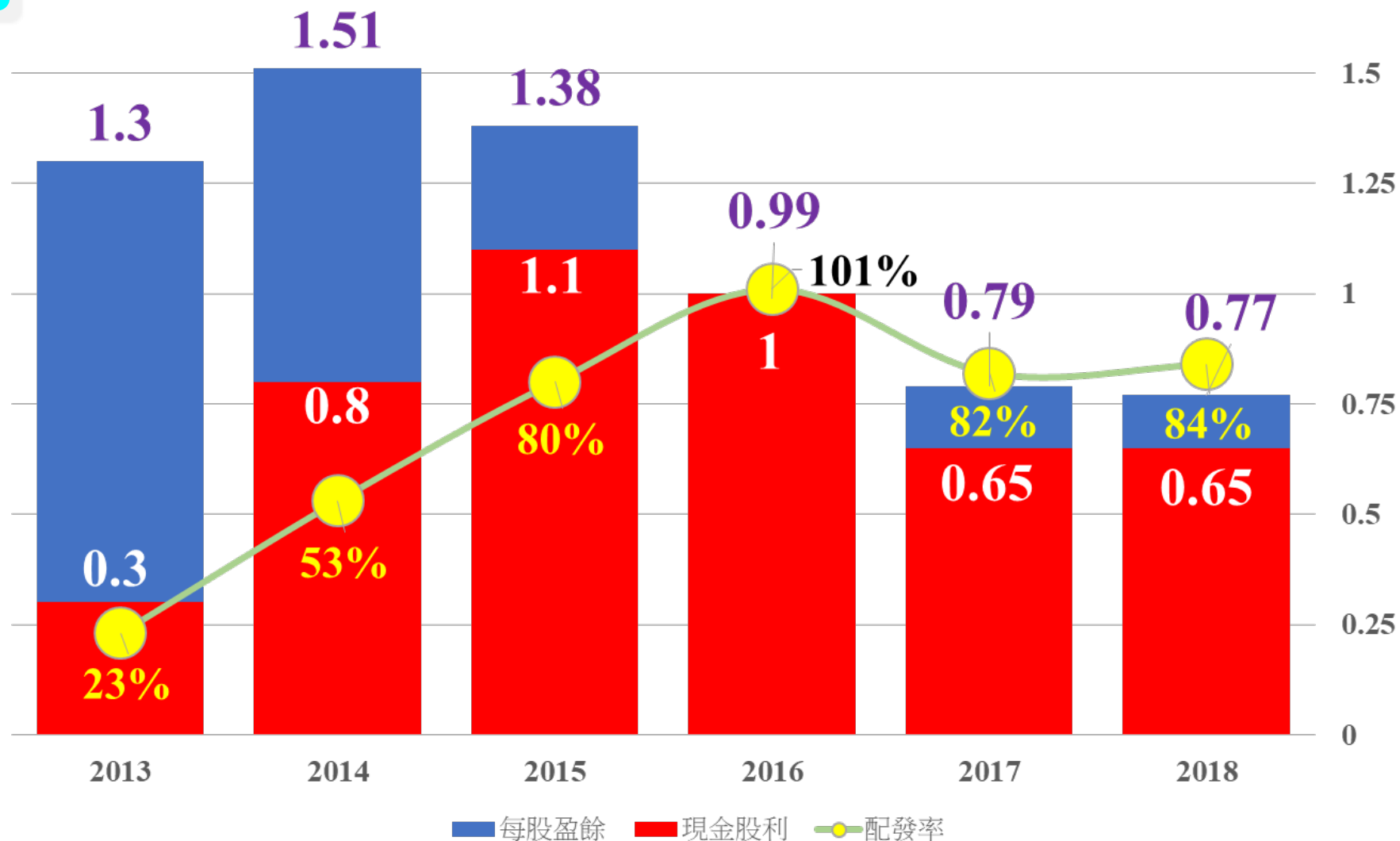
項目	期末持有 比率	2018Y		2017Y	
		金額	獲利貢獻	金額	獲利貢獻
營業利益		493	39%	301	23%
權益法認列之投資收益		666	53%	789	62%
主要投資收益貢獻來源					
太子地產	99.68%	231	18%	421	33%
時代國際飯店	0%	166	13%	156	12%
誠實投資控股	100%	155	12%	149	12%
太子建設投資	100%	40	3%	27	2%
金義興合版	99.65%	36	3%	10	1%
統一開發	30%	35	3%	34	3%
太子物業管理顧問	100%	18	1%	11	1%
耕頂興業	30%	12	1%	1	0%
時代國際控股	100%	5	0%	-	0%
股利收入		112	9%	90	7%
主要股利收入					
統一國際開發	6.63%	56	4%	30	2%
南科聯合興業	10%	34	3%	36	3%
台灣神隆(1789TT)	3%	11	1%	7	1%
南帝化工(2108TT)	3%	7	1%	7	1%
統一能源	6%	4	0%	10	1%
稅後淨利		1,253	100%	1,281	100%



# Financial Data 營收暨財務狀況

## 股利政策

單位：新台幣元



# Construction & Real Estate 不動產暨營建事業體



## 不動產暨營建事業體

太子建設  
誠實投資控股  
1.大成工程  
2.誠實營造  
3.王子水電



## 收益性不動產

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

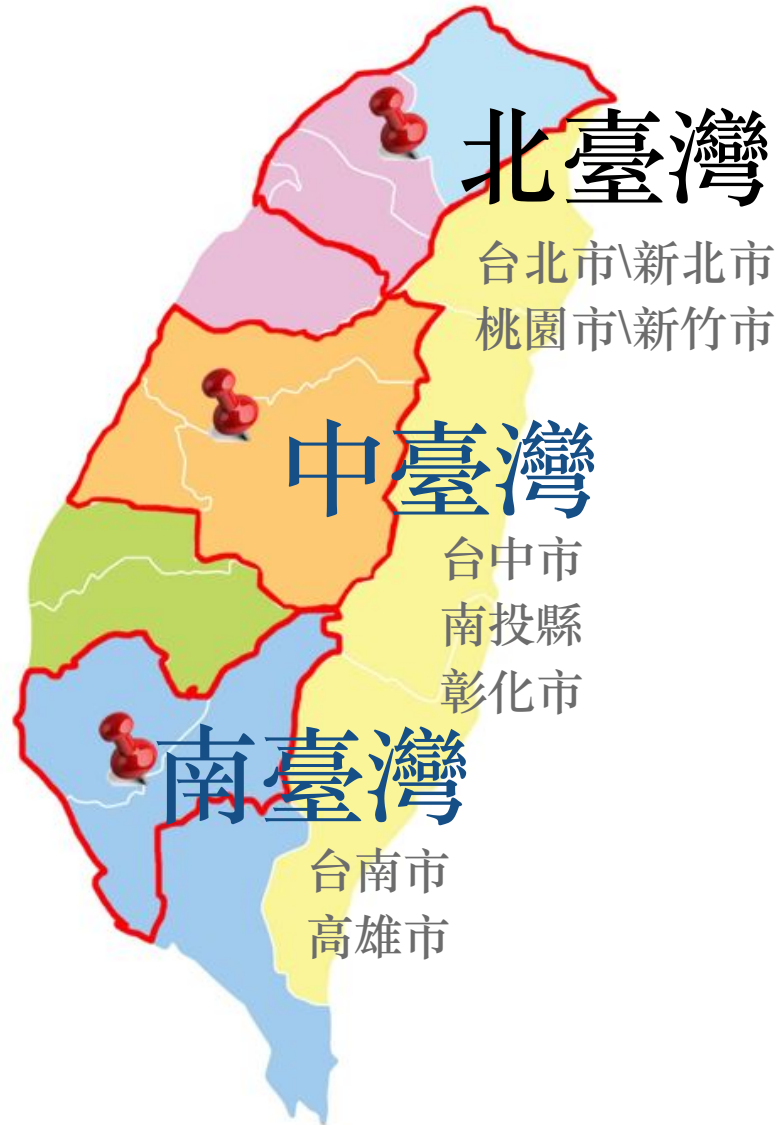


## 飯店事業體

時代國際飯店  
台中日華金典國際酒店  
墾丁福華飯店

# Construction & Real Estate 不動產暨營建事業體

營運開發區域分佈





## 個案開發概況

### 北台灣地區

成屋銷售4個案

興建中4個案



可銷售總樓地板面積 80,000平方公尺

# Construction & Real Estate 不動產暨營建事業體

## 個案開發概況 北台灣地區

建案名稱	座落城市	總銷金額 (10億)	銷售率	完工年度			
				Before 2019	2019	2020	2021
太子信義	新北市	3.00	40%	✓			
太子馥三	桃園市	2.02	71%	✓			
太子松馥	桃園市	1.01			✓		
太子華威	台北市	1.80	18%		✓		
太子W	新北市	1.26	70%		✓		
林口力行段	新北市	2.52				✓	
八里中庄段	新北市	2.10					✓
合計		13.71					

## 個案開發概況

### 中台灣地區

成屋銷售4個案

興建中2個案



可銷售總樓地板面積 85,000 平方公尺



# Construction & Real Estate 不動產暨營建事業體

## 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 2019	2019	2020	2021
太子咸亨	台中市	1.91		✓			
W時代	台中市	1.91	51%	✓			
太子新富	南投縣	0.61	69%	✓			
太子郡	南投縣	0.86	99%		✓		
太平平欣段	台中市	2.44				✓	
清水武秀段	台中市	1.02					✓
合計		8.75					

## 個案開發概況 南台灣地區

成屋銷售7個案

興建中6個案



可銷售總樓地板面積 600,000平方公尺

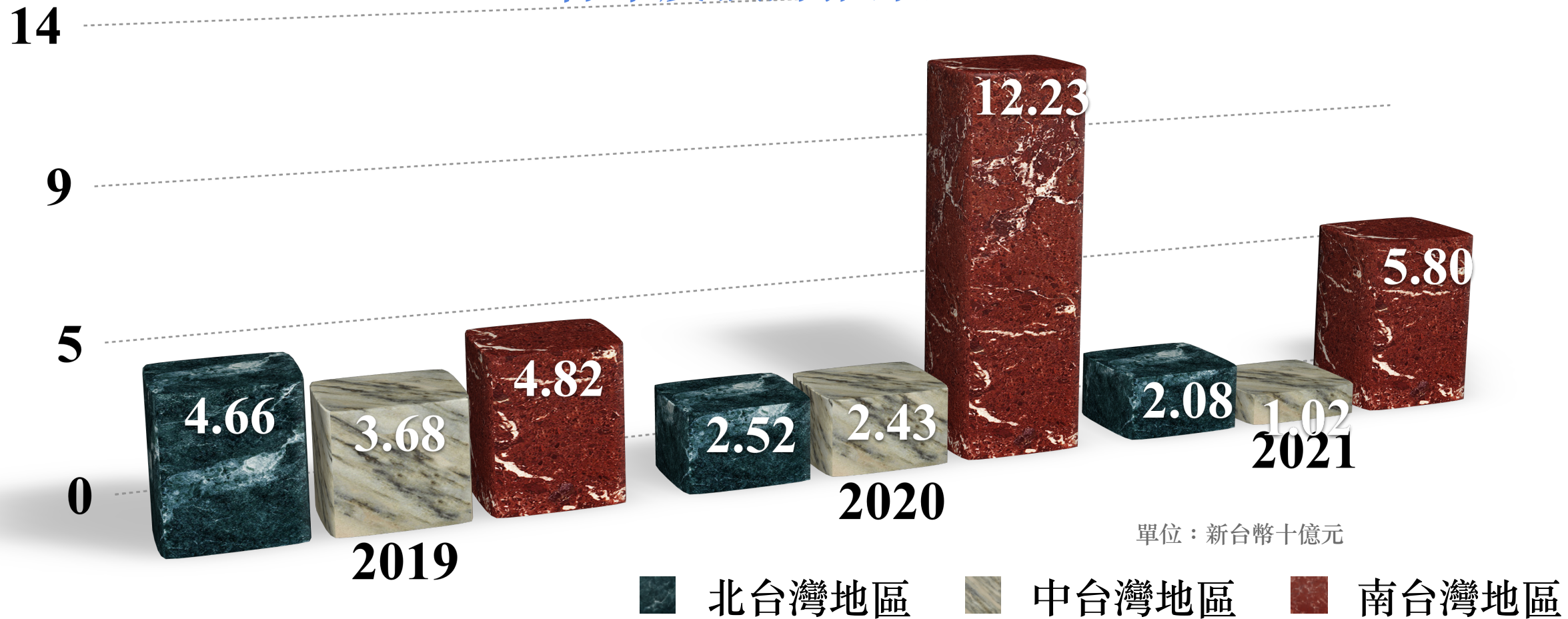
# Construction & Real Estate 不動產暨營建事業體

## 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 2019	2019	2020	2021
太子雲C透天	高雄市	1.70	98%	✓			
太子雲C大樓	高雄市	1.80	92%	✓			
太子君峰會	台南市	1.00	98%	✓			
太子win2	台南市	1.00	70%	✓			
太子學透天	高雄市	1.94			✓		
太子峰雲	台南市	1.77				✓	
太子學大樓	高雄市	5.52				✓	
太子雲E	台南市	2.04					✓
善化善駕段	台南市	0.69					✓
安平金華段	台南市	3.02					
金義興	高雄市	10.50					
合計		30.98					

# Construction & Real Estate 不動產暨營建事業體

## 各年度預計推案量

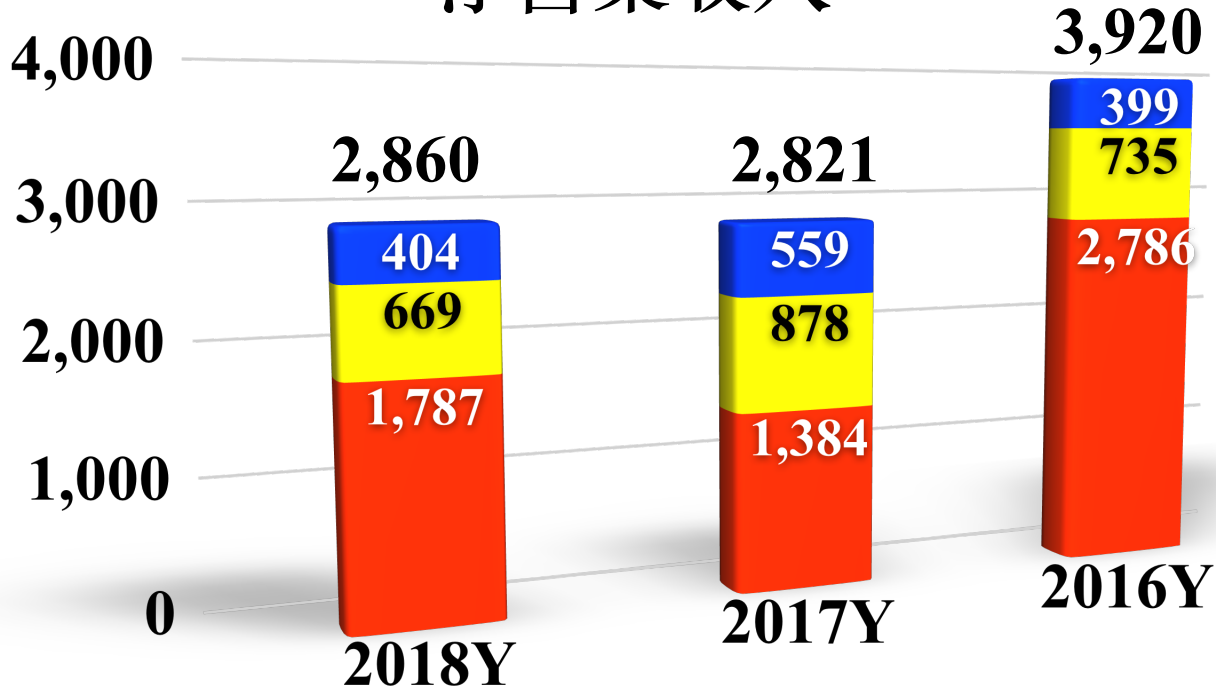




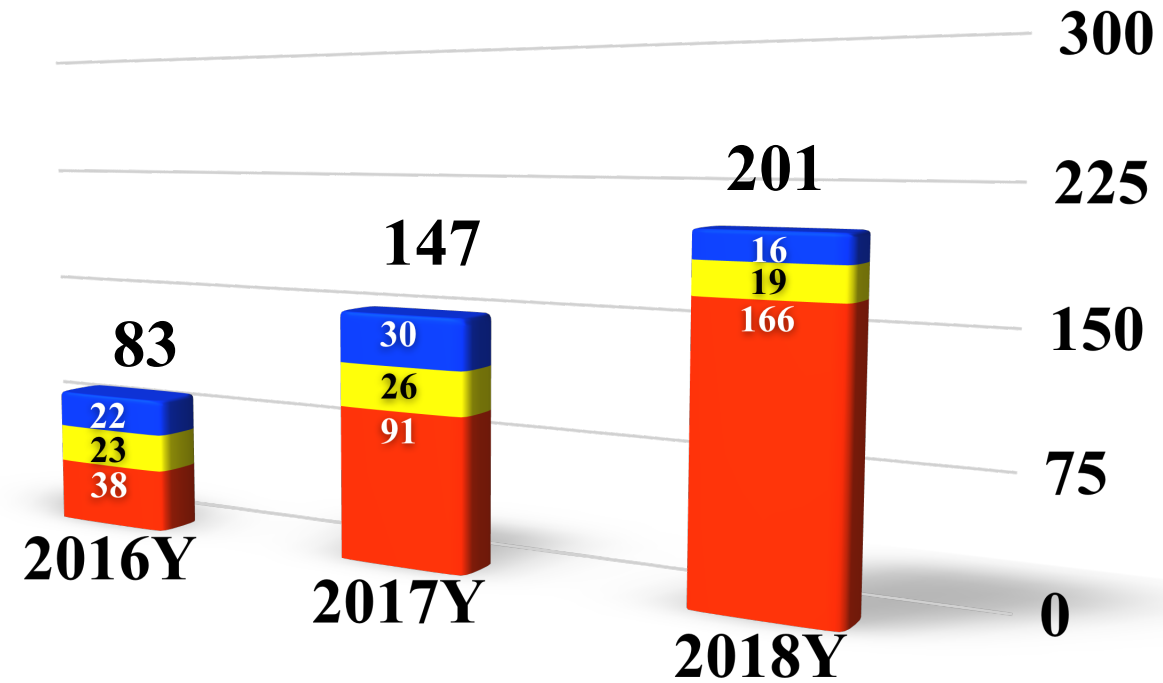
# Construction & Real Estate 不動產暨營建事業體

單位：新台幣佰萬元

## 淨營業收入



## 稅前淨利



■ 大成工程    
 ■ 誠實營造    
 ■ 王子水電

# Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運



## 不動產暨營建事業體

太子建設  
誠實投資控股  
1.大成工程  
2.誠實營造  
3.王子水電



## 收益性不動產

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



## 飯店事業體

時代國際飯店  
台中日華金典國際酒店  
墾丁福華飯店

# 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

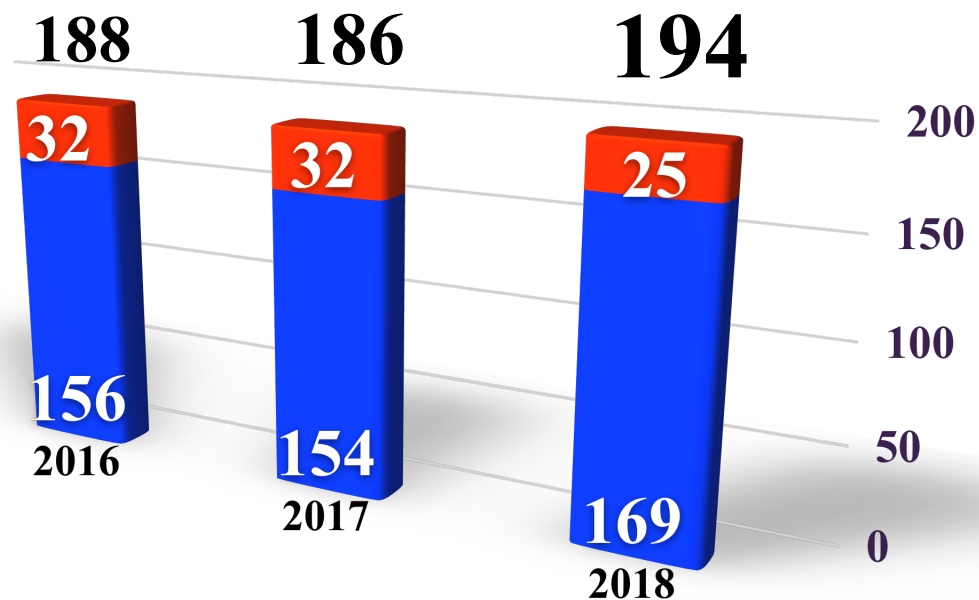
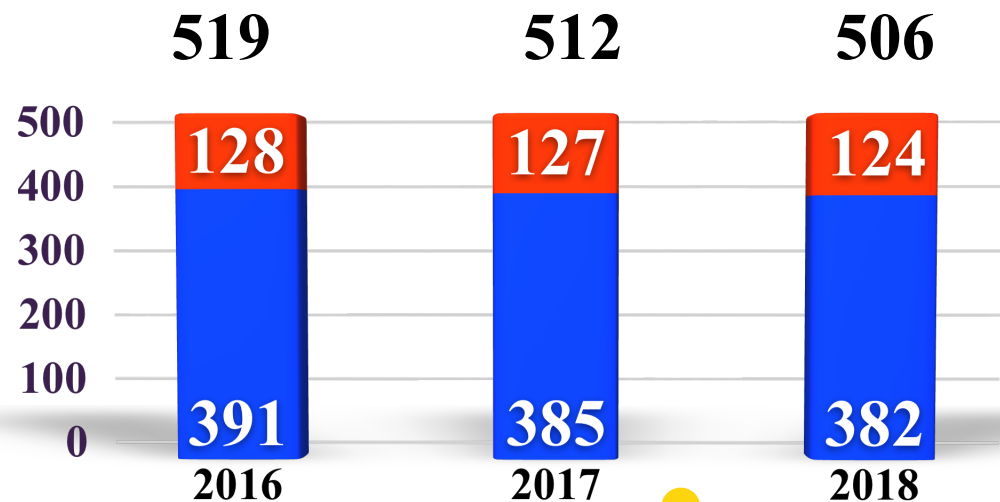


## 稅前淨利

單位：新台幣百萬元

營業收入

- 成功大學宿舍 BOT
- 台灣大學宿舍 BOT



2005

Mar. NTU 簽約

May. NCKU 簽約

2008

Sep. 正式營運

2019

NTU 33年  
 NCKU 21年

2040

成功大學

2052

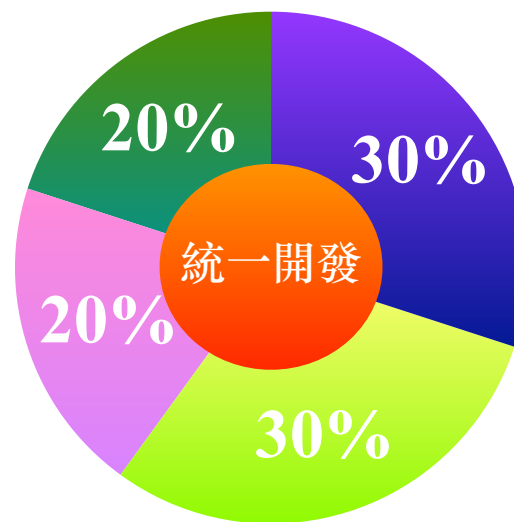
台灣大學

# 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 M<sup>2</sup>  
總樓地板面積 144,037 M<sup>2</sup>



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%

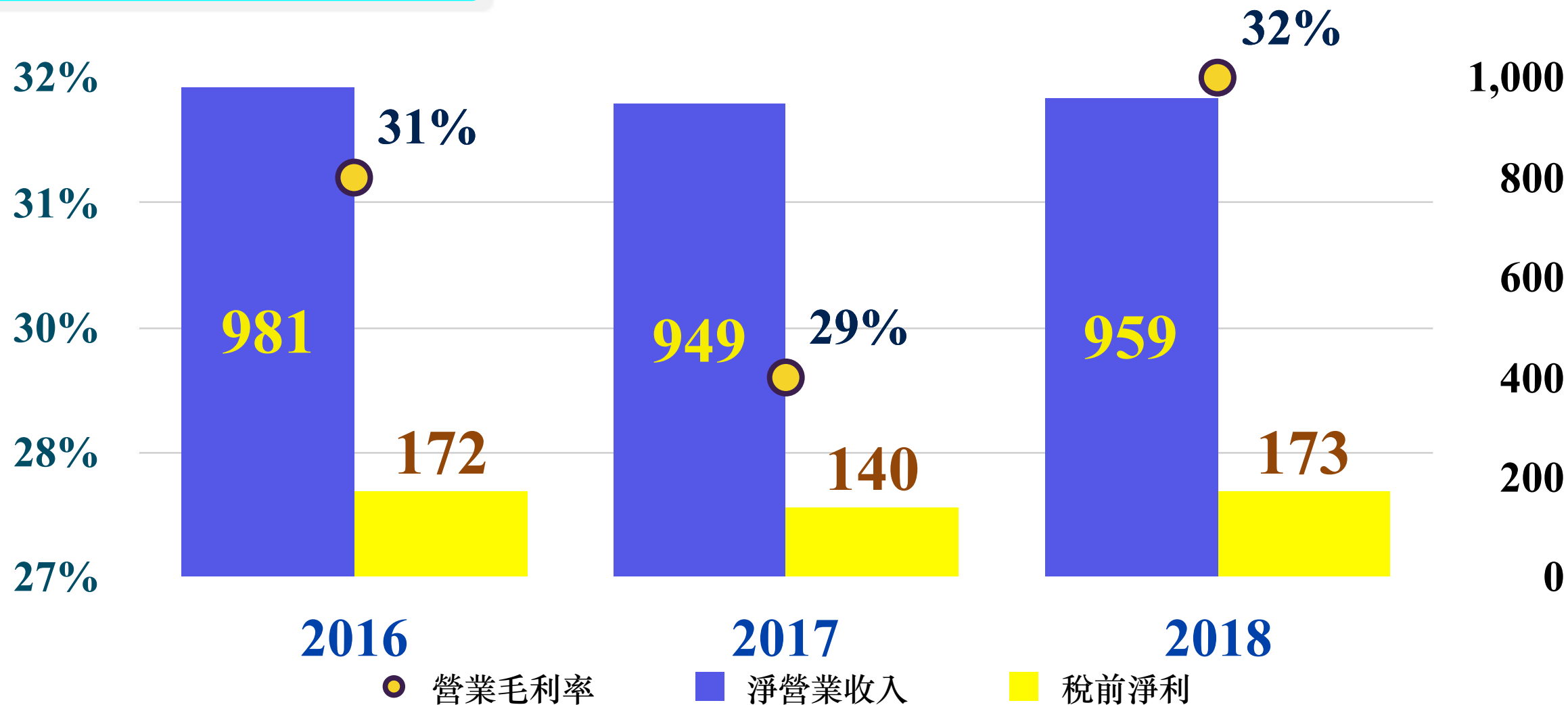
營運單位	巴士轉運站	W Taipei Hotel	統一時代百貨
樓層分配	1F & B4~B5	8F~31F	B2~7F
營運模式	營運	承租	承租
經營業主	統一開發	時代國際飯店	統一百華
太子建設投資比率	30%	100%	0%



# Investment Subsidiaries轉投資事業群營運

統一開發營運概況 2016~2018Y

單位：新台幣百萬元



# Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運



## 不動產暨營建事業體

太子建設  
誠實投資控股  
1.大成工程  
2.誠實營造  
3.王子水電



## 收益性不動產

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



## 飯店事業體

時代國際飯店  
台中日華金典國際酒店  
墾丁福華飯店

# Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運

太子建設營業收入來源：

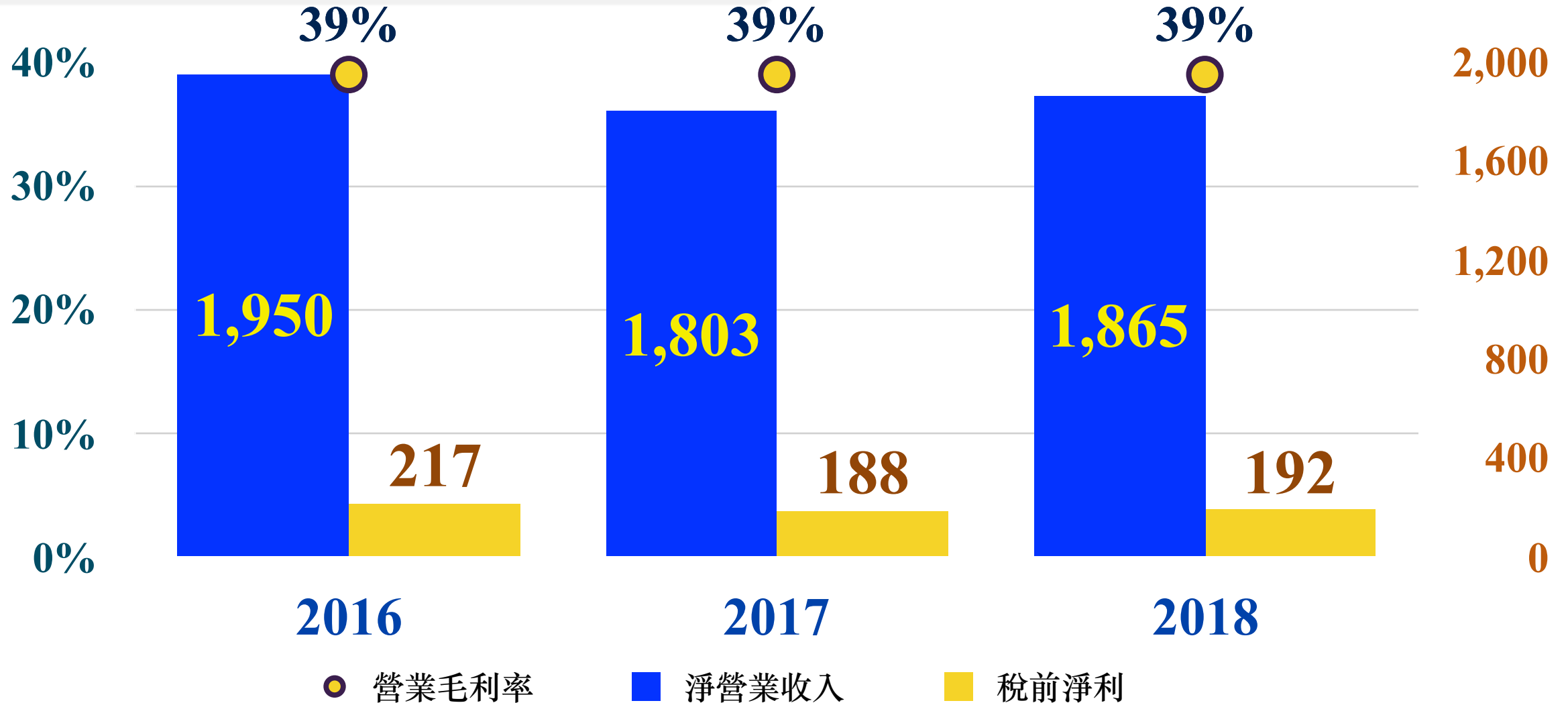
- 100% 時代國際飯店股份有限公司
- 30% 統一開發股份有限公司



# Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

W Hotel Taipei in 2016~2018Y財務營收概況

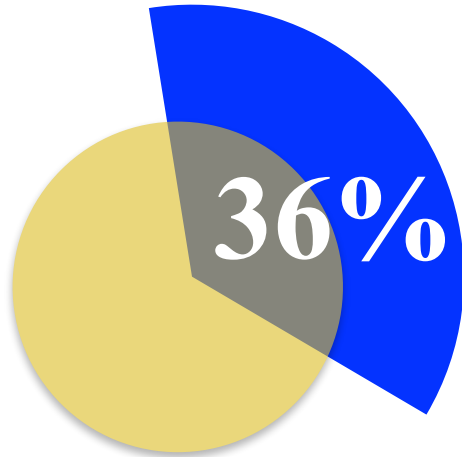
單位：新台幣百萬元



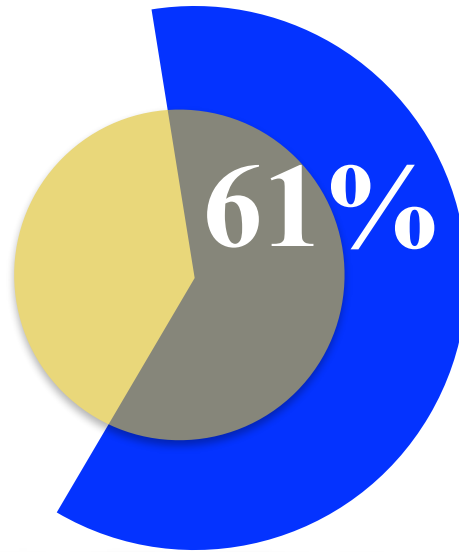
# Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

W Hotel Taipei in 2018Y 營業收入分佈

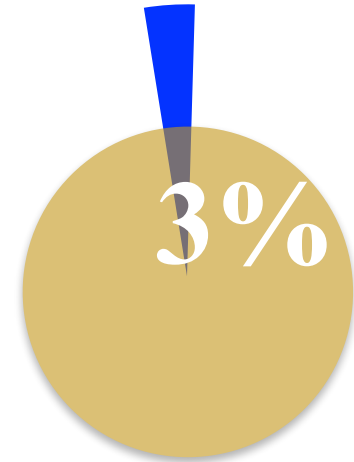
單位：新台幣佰萬元



餐飲收入  
1,130



客房收入  
676百萬元



其他收入  
59百萬元



# Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

## W Hotel Taipei in 2018 Y 主要競爭對手比較

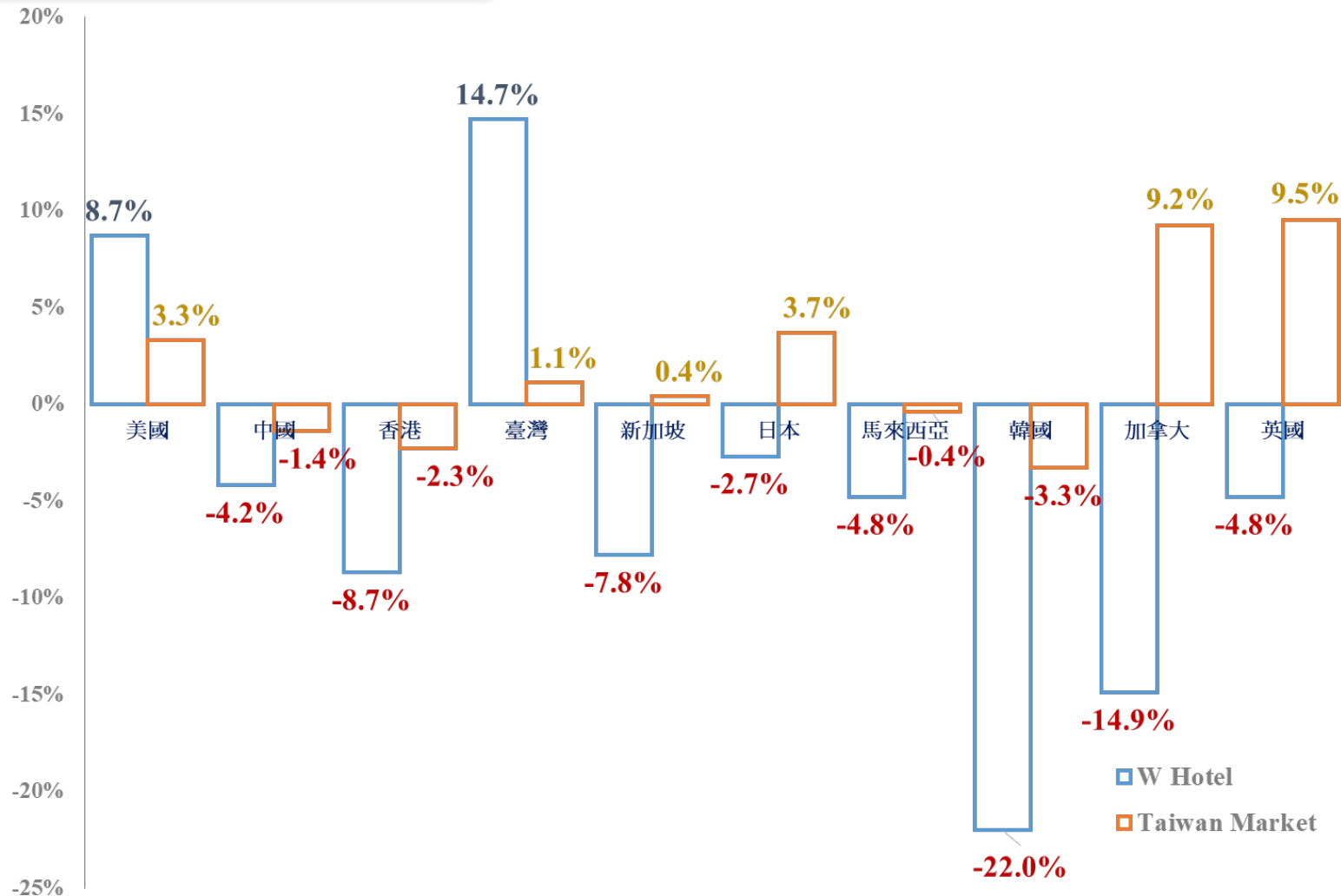
單位：新台幣元

Dec2018YTD 12月2018年累計	NBR 客房數	2018			2017			Variance		
		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	80.2%	8,661	6,948	78.6%	8,500	6,684	(0.9%)	3.2%	2.3%
寒舍艾美酒店	160	81.7%	8,879	7,260	82.5%	8,605	7,100	2%	1.9%	4%
寒舍艾麗酒店	232	80.9%	6,202	5,017	84.7%	5,986	5,071	(4.5%)	3.6%	(1.1%)
台北君悅大飯店	853	74.4%	6,091	4,535	70.8%	6,072	4,300	5.2%	3%	5.5%
台北晶華酒店	538	80.2%	5,594	4,490	75.6%	5,682	4,297	6.1%	(1.6%)	4.5%
六福華宮	288	67.9%	5,959	4,049	67.7%	6,128	4,152	3%	(2.8%)	(2.5%)
香格里拉台北遠東國際大飯店	420	67.8%	6,292	4,266	62.3%	6,342	3,953	8.8%	(0.8%)	7.9%
台北萬豪酒店	318	74.9%	5,943	4,452	66.4%	5,895	3,917	12.8%	8%	13.7%
台北喜來登大飯店	688	68.2%	5,088	3,474	69.8%	5,430	3,792	(2.2%)	(6.3%)	(8.4%)
<b>Total</b>	<b>3,902</b>	<b>76.5%</b>	<b>6,087</b>	<b>4,659</b>	<b>71.9%</b>	<b>6,310</b>	<b>4,539</b>	<b>6.4%</b>	<b>(3.5%)</b>	<b>2.6%</b>

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 FY

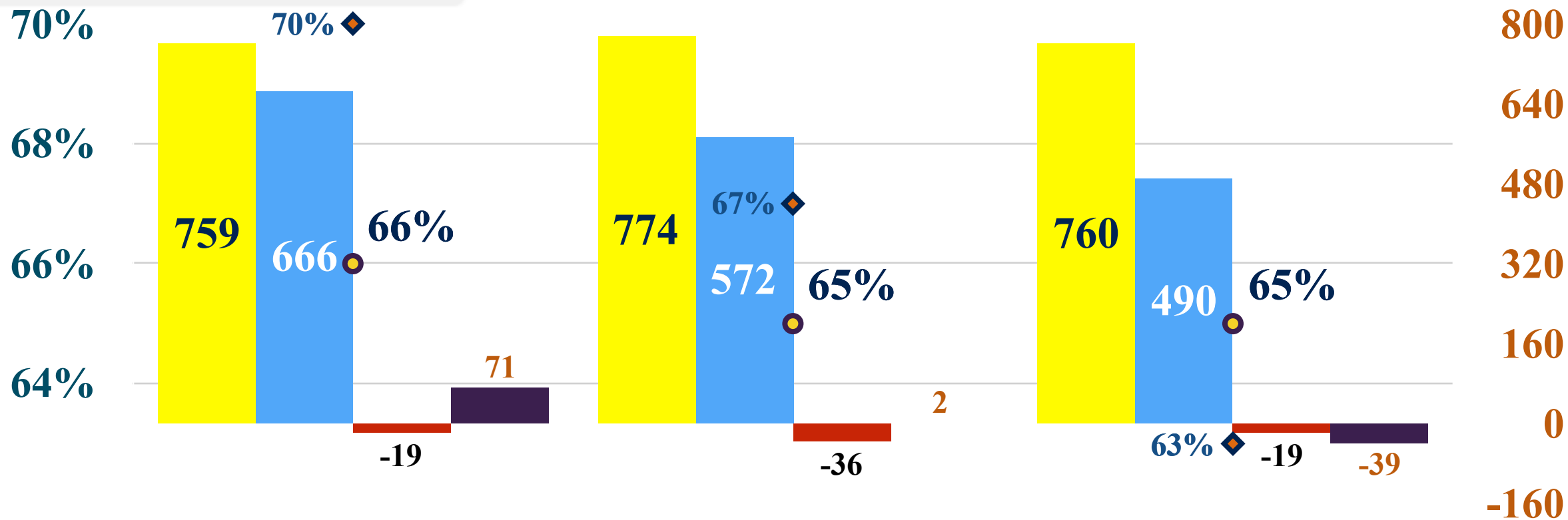


資料來源：中華民國觀光局

# Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

其他飯店營運概況 2016~2018Y

單位：新台幣百萬元



2016

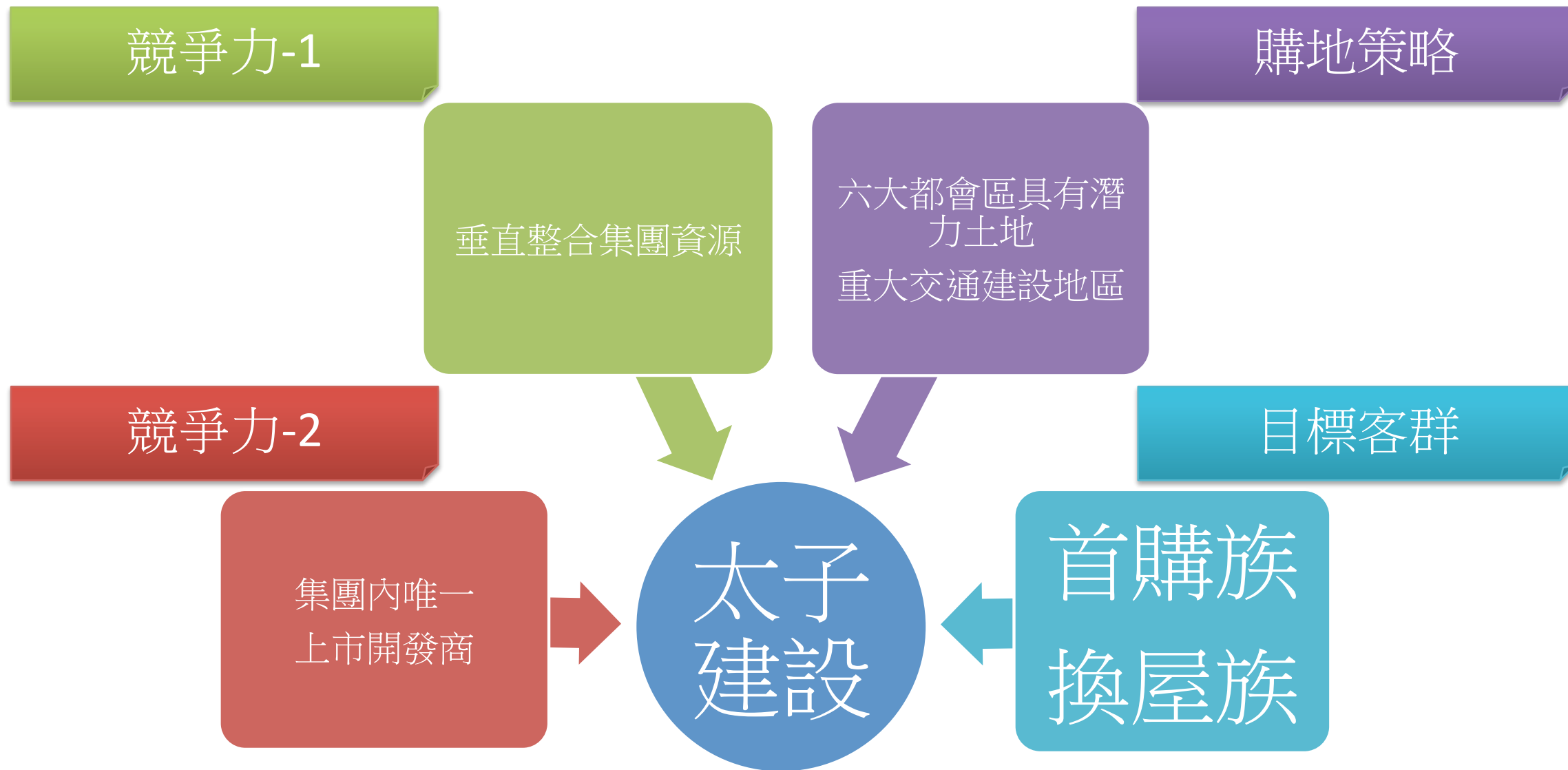
2017

2018

- 台中金典酒店營業毛利率
- 淨營業收入\_台中金典
- 稅前淨利\_台中金典

- ◆ 墾丁福華營業毛利率
- 淨營業收入\_墾丁福華
- 稅前淨利\_墾丁福華

# Future Strategy 未來營運策略



# Tainan Group Members 台南幫主要成員





# Prince Housing & Development Corp. (2511TT/2511TWO)

Please visit Investor  
Relation website

<http://www.prince.com.tw/finance.asp>

Please contact us at

✉ [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

