



人造住宅;住宅造人



太子建設開發股份有限公司
2019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



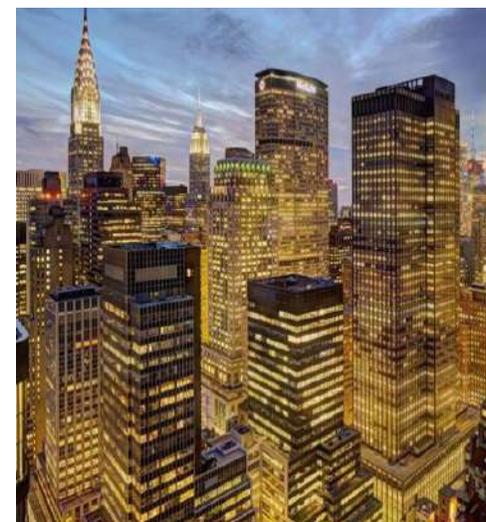
Introduction
公司沿革



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



1973

成立於台南市
資本額新台幣壹億伍千萬

1990

正式投入飯店經營

1991

BOT
TWSE掛牌，股票代號 2511

2004

市府轉運站

2005

台灣大學宿舍BOT
成功大學宿舍BOT

2011

資本額新台幣壹佰億元

2015

CSR企業社會責任評比
TOP 6%~20%

Company Overview 企業社會責任

社會公益

- ✓ 提供優良產品與服務
- ✓ 營造健康職場環境
- ✓ 保障消費者權益
- ✓ 注重勞工安全
- ✓ 完善薪資結構
- ✓ 回饋鄉里
- ✓ 關懷社會

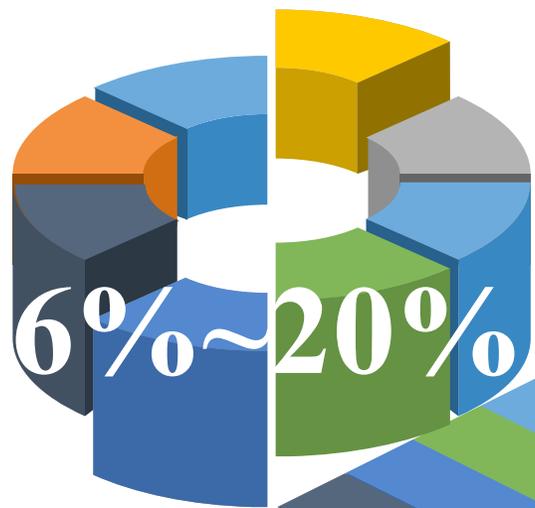
經濟繁榮

- ✓ 專注本業經營
- ✓ 創造股東價值
- ✓ 創造就業機會
- ✓ 帶動經濟發展
- ✓ 為員工加薪

環保永續

- ✓ 推動綠色環保
- ✓ 實行節能減碳
- ✓ 碳足跡、水足跡盤點
- ✓ 溫室氣體減量
- ✓ 減少能源消耗

Company Overview 企業社會責任



太子建設在企業社會責任評鑑，唯一連續4年獲評等6%~20%等級
我們將持續努力在公司治理、環境和社會實踐議題

2014 2015 2016 2017

Keep up
the good work



Company Overview 公司營運狀況

股票代號

1

2511TW

資本額

2

新台幣16.2Billion

合併總資產

3

新台幣54.74Billion

合併營業收入

4

新台幣12.20Billion

每股淨值

5

新台幣14.70



太子建設開發股份有限公司
2019年簡要合併暨非合併
財務報表資訊

Financial Data 營收暨財務狀況-合併財務報表

單位：新台幣百萬元

合併資產負債表	2019Y		Variance		2018Y	
	M	%	M	%	M	%
在建工程	4,343	8	161	4	4,182	8
營建用地	7,596	14	(950)	(11)	8,546	17
待出售房地	7,178	13	(909)	(11)	8,086	16
預付土地購置款	223	0	(59)	(21)	282	1
其他	578	1	(284)	(33)	862	2
存貨小計	19,918	36	(2,041)	(9)	21,958	43
現金及其他流動資產	9,554	17	197	2	9,357	18
基金及投資	3,532	6	539	18	2,993	6
總資產	54,738	100	3,982	8	50,756	100
總借款	18,735	34	(599)	(3)	19,334	38
預收款項	67	0	3	5	64	0
總負債	30,593	56	4,015	15	26,578	52
股東權益	24,145	44	(33)	0	24,178	48
流動比率	265.83%				306.91%	
負債比	55.89%				52.36%	
淨負債股權比	54.09%				63.55%	

Financial Data 營收暨財務狀況-合併財務報表

單位：新台幣百萬元

合併損益表	2019Y		Variance		2018Y	
	M	%	M	%	M	%
營業收入	12,199	100	344	3	11,855	100
營業成本	(9,137)	(72)	(644)	8	(8,493)	(72)
營業毛利	3,062	28	(300)	(9)	3,362	28
營業費用	(2,272)	(19)	32	(1)	(2,304)	(19)
營業利益	790	9	(268)	(25)	1,058	9
稅前淨利	1,062	12	(307)	(22)	1,369	12
稅後淨利	939	10	(304)	(24)	1,243	10
每股盈餘	0.59				0.77	
每股淨值	14.7				14.7	
股東權益報酬率	3.99%				2.45%	

Financial Data 營收暨財務狀況-合併財務報表

單位：新台幣百萬元

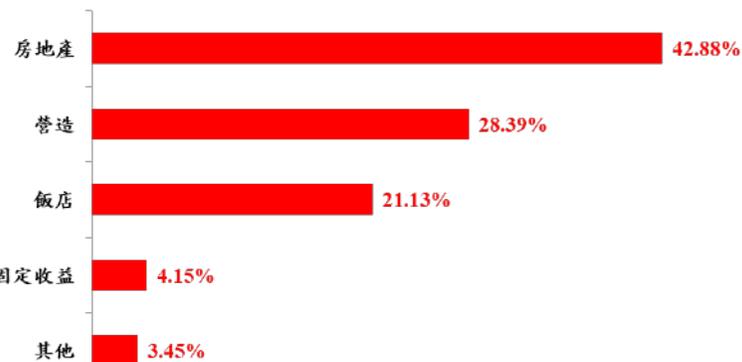
合併現金流量表	2019Y	Variance	2018Y
	M	M	M
期初現金餘額	3,968	(254)	4,222
營業活動現金流量	3,727	3,413	314
支付利息	(323)	(66)	(257)
投資活動現金流量	(97)	(466)	369
融資活動現金流量	(1,925)	(979)	(946)
支付股利	(1,055)	0	(1,055)
淨現金流入（出）	1,705	1,959	(254)
期末餘額	5,673	1,705	3,968

Financial Data 營收暨財務狀況-合併財務報表部門資訊

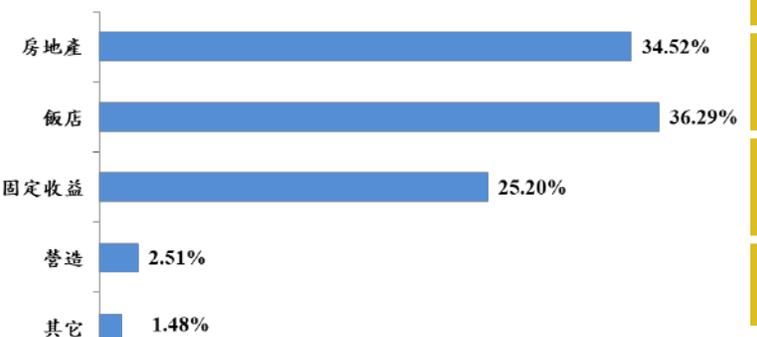
主要事業體營收比重 2019Y

單位：新台幣百萬元

營收比重



損益比重



部門別	房地產事業體	營造事業體	飯店事業體	固定收益事業體	其他事業體	合計	調整沖銷	總計
部門收入	5,421	3,589	2,671	525	437	12,643	(444)	12,199
百分比	42.88%	28.39%	21.13%	4.15%	3.45%	100%		
YOY	(15.3%)	24.8%	1.78%	3.54%	(28.6%)	(2.9%)		
部門損益	262	19	276	192	11	760	(30)	790
百分比	34.52%	2.51%	36.29%	25.2%	1.48%	100%		
利潤率	4.84%	0.53%	10.33%	36.53%	2.58%	6.01%		6.48%
YOY	(52.23%)	(78.58%)	26.4%	(1.58%)	(41.16%)	(28.97%)		(25.38%)

Financial Data 營收暨財務狀況-個體財務報表

單位：新台幣百萬元

	2019Y		Variance		2018Y	
	M	%	M	%	M	%
在建工程	4,385	10	170	4	4,215	10
營建用地	6,926	16	(964)	(12)	7,890	18
待出售房地	7,247	17	(834)	(10)	8,081	19
預付土地購置款	223	1	(59)	(21)	282	1
其他	554	1	(288)	(34)	842	2
存貨小計	19,335	46	(1,975)	(9)	21,310	49
現金及其他流動資產	5,264	13	875	20	4,389	10
基金及投資	2,966	7	302	11	2,644	17
總資產	42,099	100	(1,039)	(2)	43,138	100
總借款	15,455	37	(530)	(3)	15,985	37
預收款項	67	0	3	5	64	0
總負債	18,242	43	(1,021)	(5)	19,263	45
股東權益	23,875	57	(18)	0	23,875	55
流動比率	284.14%				354.08%	
負債比	43.33%				44.65%	
淨負債股權比	47.54%				58.14%	

Financial Data 營收暨財務狀況-個體財務報表

單位：新台幣百萬元

	2019Y		Variance		2018Y	
	M	%	M	%	M	%
營業收入	5,680	100	(805)	(12)	6,485	100
營業成本	(4,300)	(75)	577	(12)	(4,877)	(75)
營業毛利	1,380	25	(228)	(14)	1,608	25
營業費用	(1,076)	(17)	39	(3)	(1,115)	(17)
營業利益	304	8	(189)	(38)	493	8
稅前淨利	1,019	21	(313)	(23)	1,332	21
稅後淨利	953	19	(300)	(24)	1,253	19
每股盈餘	0.59				0.77	
每股淨值	14.7				14.7	
股東權益報酬率	3.99%				5.25%	

Financial Data 營收暨財務狀況-合併財務報表

單位：新台幣百萬元

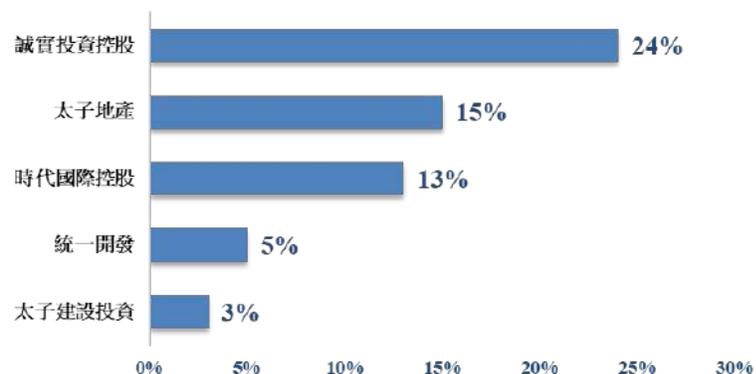
	2019Y	Variance	2018Y
	M	M	M
期初現金餘額	2,103	(324)	2,427
營業活動現金流量	3,311	2,851	460
支付利息	(187)	(22)	(165)
投資活動現金流量	302	171	131
融資活動現金流量	(1,603)	(689)	(914)
支付股利	(1,055)	0	(1,055)
淨現金流入（出）	210	2,333	(323)
期末餘額	4,113	2,009	2,104

Financial Data 營收暨財務狀況-獲利貢獻 (母公司基礎)

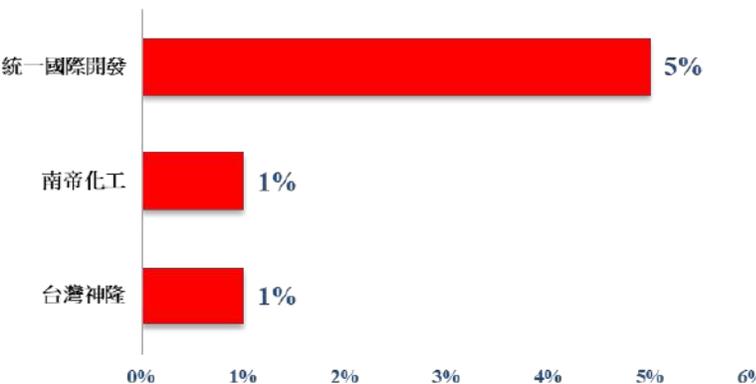
主要獲利貢獻來源 2019Y

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

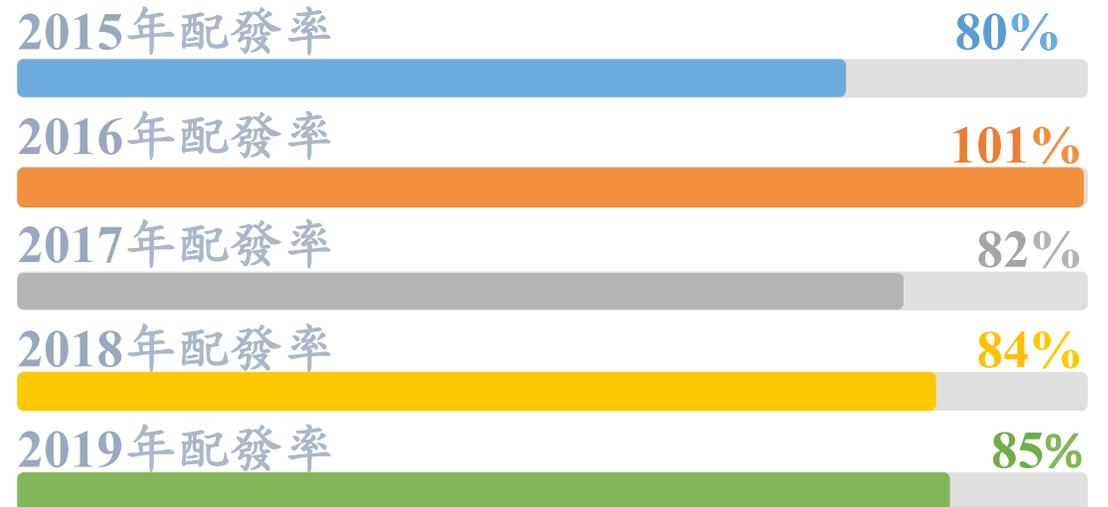
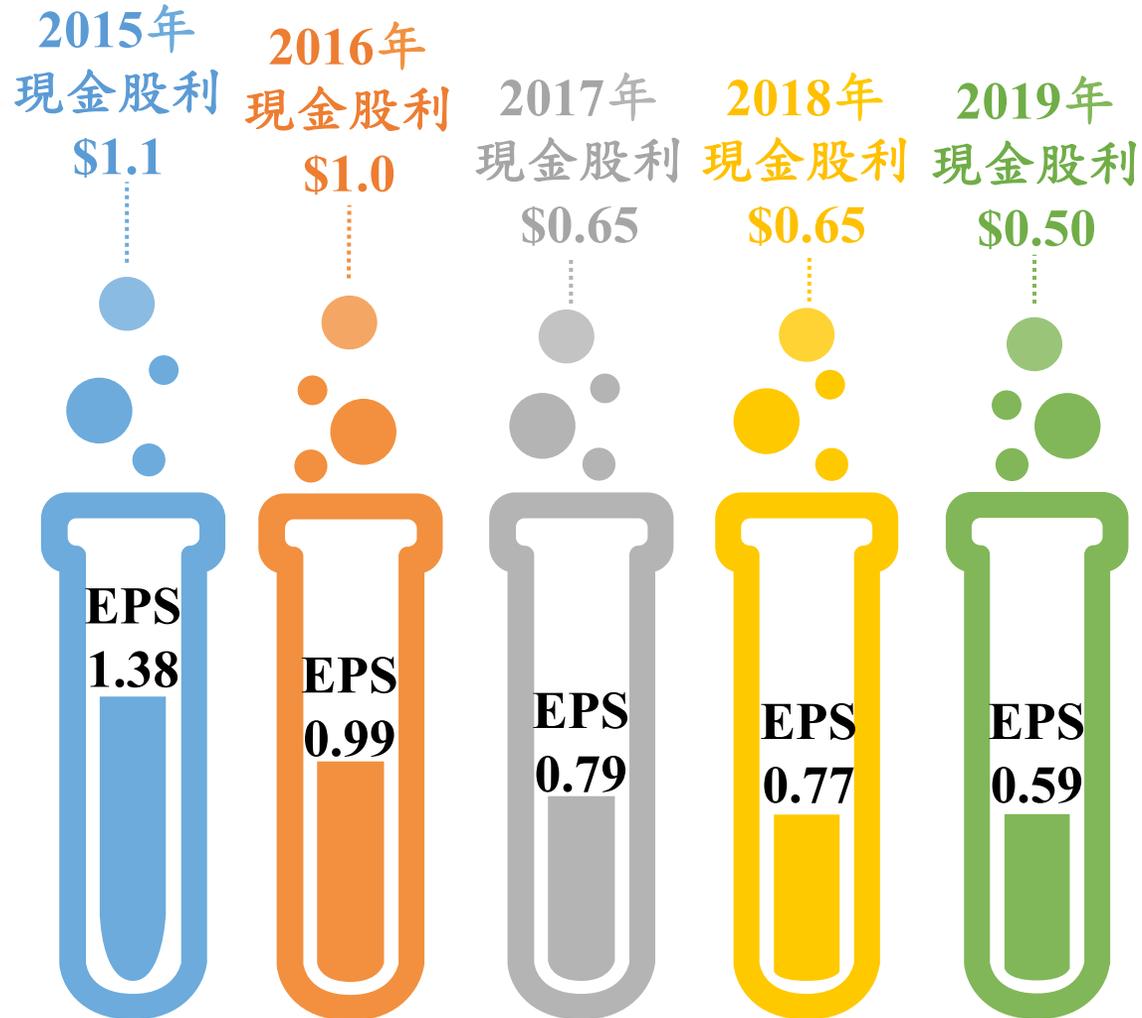


項目	期末持有 比率	2019Y		2018Y	
		金額	獲利貢獻	金額	獲利貢獻
營業利益		305	32%	493	39%
權益法認列之投資收益		628	66%	666	53%
主要投資收益貢獻來源					
太子地產	99.68%	144	15%	231	18%
時代國際飯店	0%	-	-	166	13%
誠實投資控股	100%	230	24%	155	12%
太子建設投資	100%	32	3%	40	3%
金義興合版	99.65%	18	2%	36	3%
統一開發	30%	47	5%	35	3%
太子物業管理顧問	100%	20	2%	18	1%
耕頂興業	30%	22	2%	12	1%
時代國際控股	100%	127	13%	5	0%
股利收入		75	8%	112	9%
主要股利收入					
統一國際開發	6.63%	47	5%	56	4%
南科聯合興業	10%	-	-%	34	3%
台灣神隆(1789TT)	3%	12	1%	11	1%
南帝化工(2108TT)	3%	14	1%	7	1%
統一能源	6%	-	-%	4	0%
稅後淨利		953	100%	1,253	100%

Financial Data 營收暨財務狀況

單位：新台幣元

股利政策



2019年股利經2020/03/19董事會決議通過,尚待提股東常會決議。

Construction & Real Estate 不動產暨營建事業體



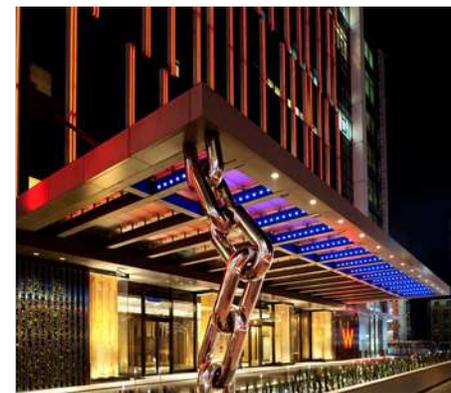
不動產暨營建事業體

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5個案

興建中2個案



可銷售總樓地板面積 70,000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 2020	2020	2021	2022
太子信義	新北市	3.00	55%	✓			
太子馥三	桃園市	2.02	98%	✓			
太子松馥	桃園市	1.01	55%	✓			
太子華威	台北市	1.80	10%	✓			
太子W	新北市	1.26	75%	✓			
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 62,000 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 2020	2020	2021	2022
太子咸亨	台中市	1.91	20%	✓			
W時代	台中市	1.91	93%	✓			
太子新富	南投縣	0.61	100%	✓			
太子郡	南投縣	0.86	100%	✓			
太子欣世界	台中市	2.44	25%		✓		
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6個案

興建中4個案



可銷售總樓地板面積 600,000平方公尺

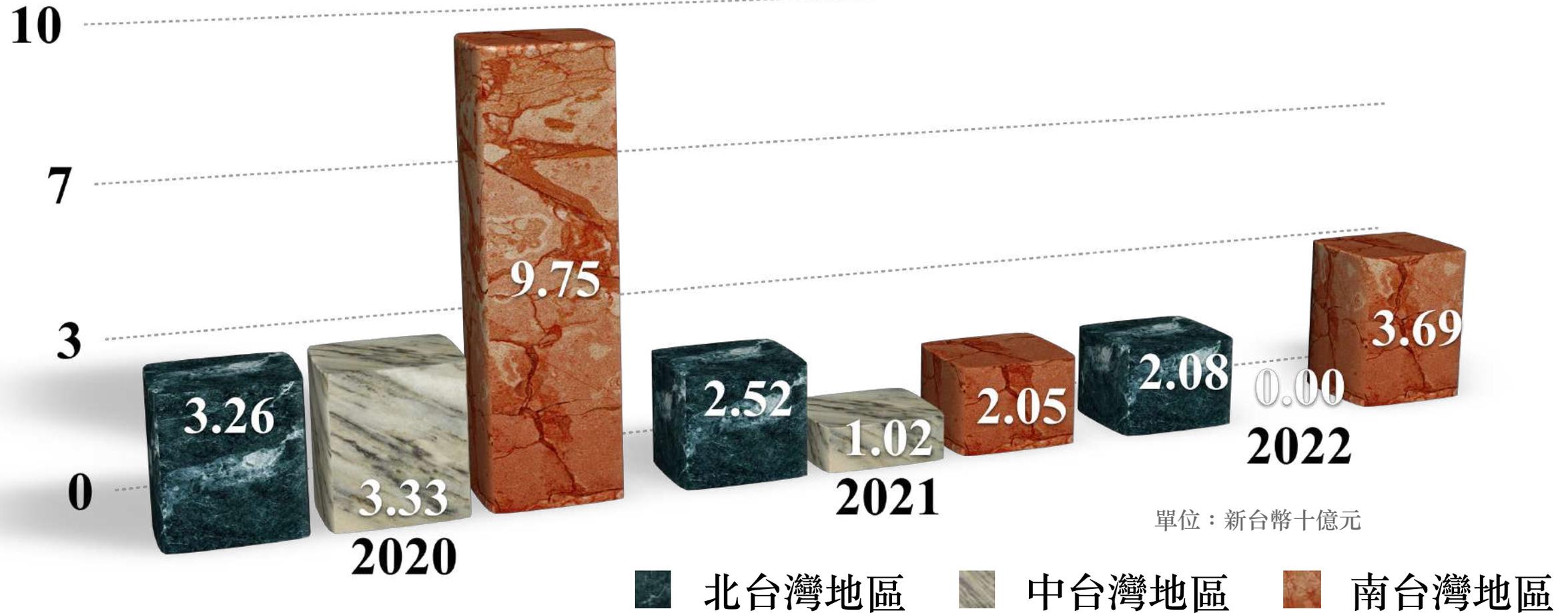
Construction & Real Estate 不動產暨營建事業體

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 2020	2020	2021	2022
太子雲C透天	高雄市	1.70	100%	✓			
太子雲C大樓	高雄市	1.80	99%	✓			
太子君峰會	台南市	1.00	98%	✓			
太子win2	台南市	1.00	88%	✓			
太子城透天	高雄市	1.94			✓		
太子峰雲	台南市	1.77			✓		
太子城大樓	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

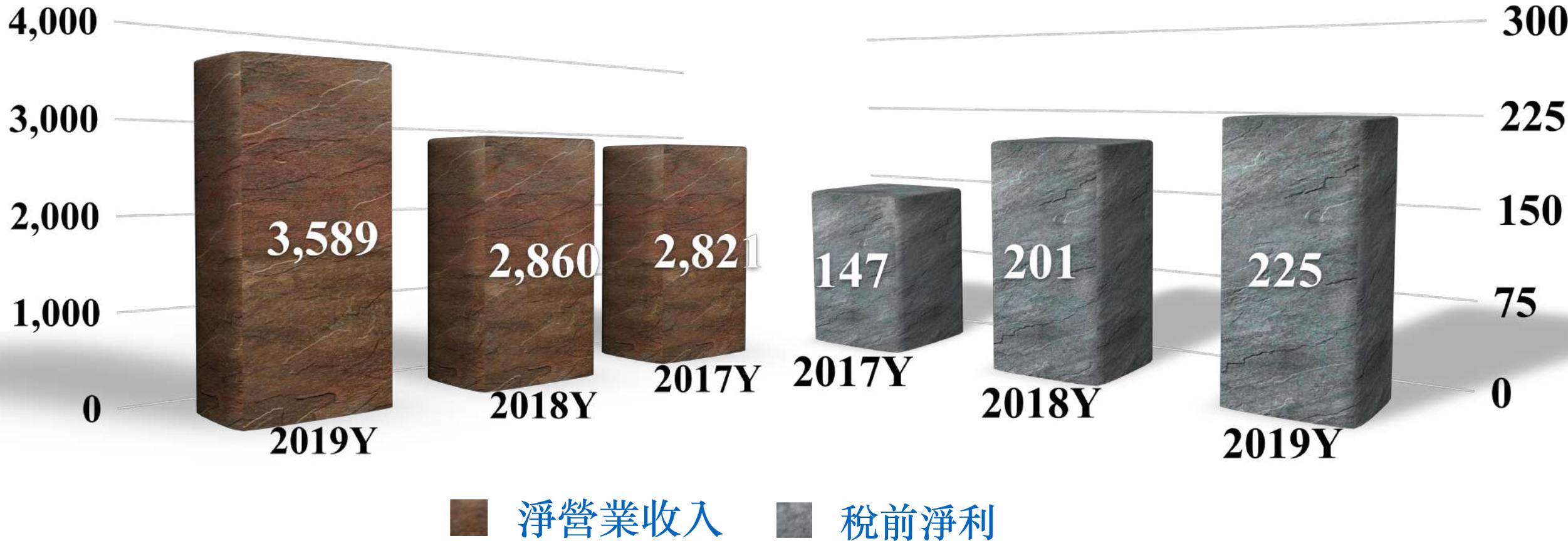
各年度預計推案量



Construction & Real Estate 不動產暨營建事業體

單位：新台幣佰萬元

營造次集團



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



單位：新台幣百萬元

稅前淨利

營業收入



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運



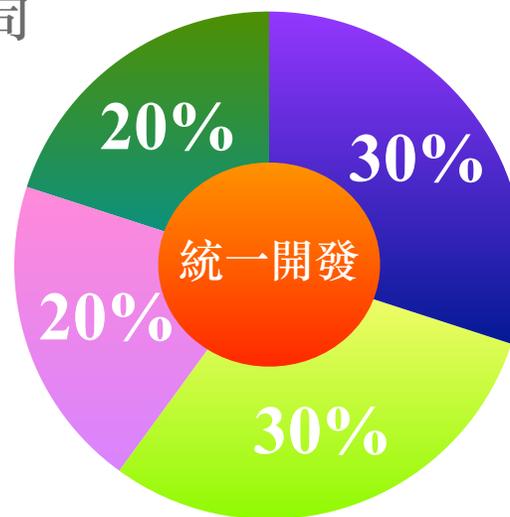
市府轉運站
TAIPEI CITY HALL BUS STATION

特許公司：統一開發(股)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 %

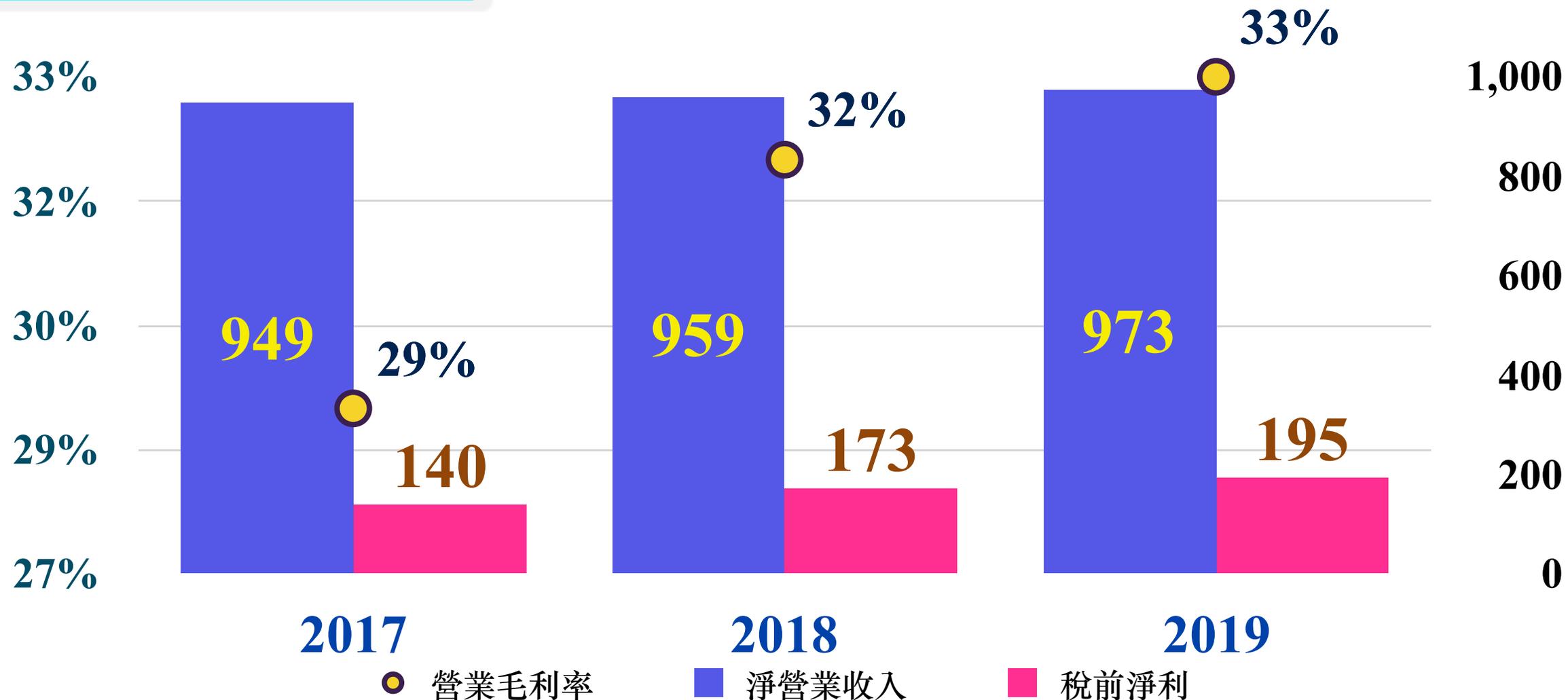
- 太子建設 30%
- 統一企業 30%
- 統一超商 20%
- 統一國際開發 20%

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 2017~2019Y

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：

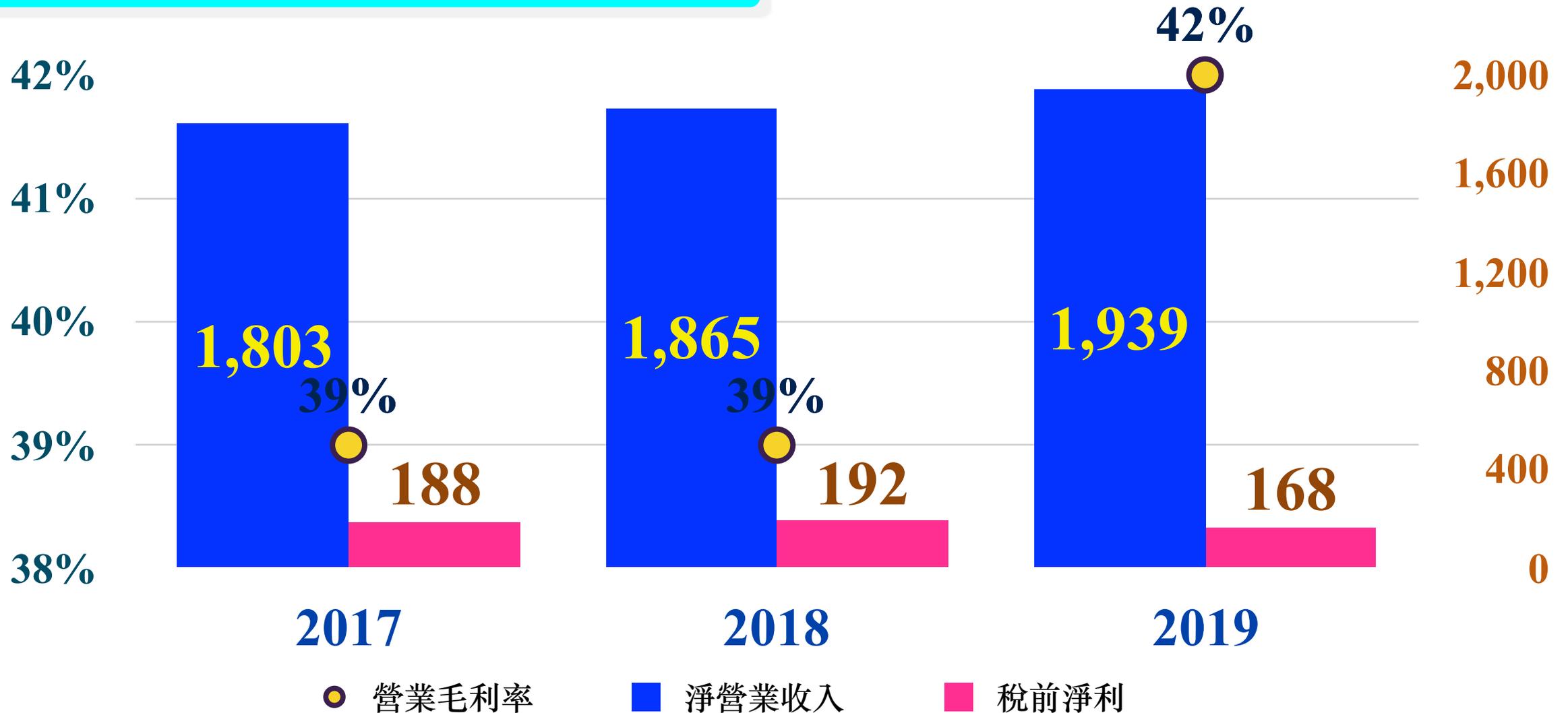
- 100% 時代國際飯店股份有限公司
- 30% 統一開發股份有限公司



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

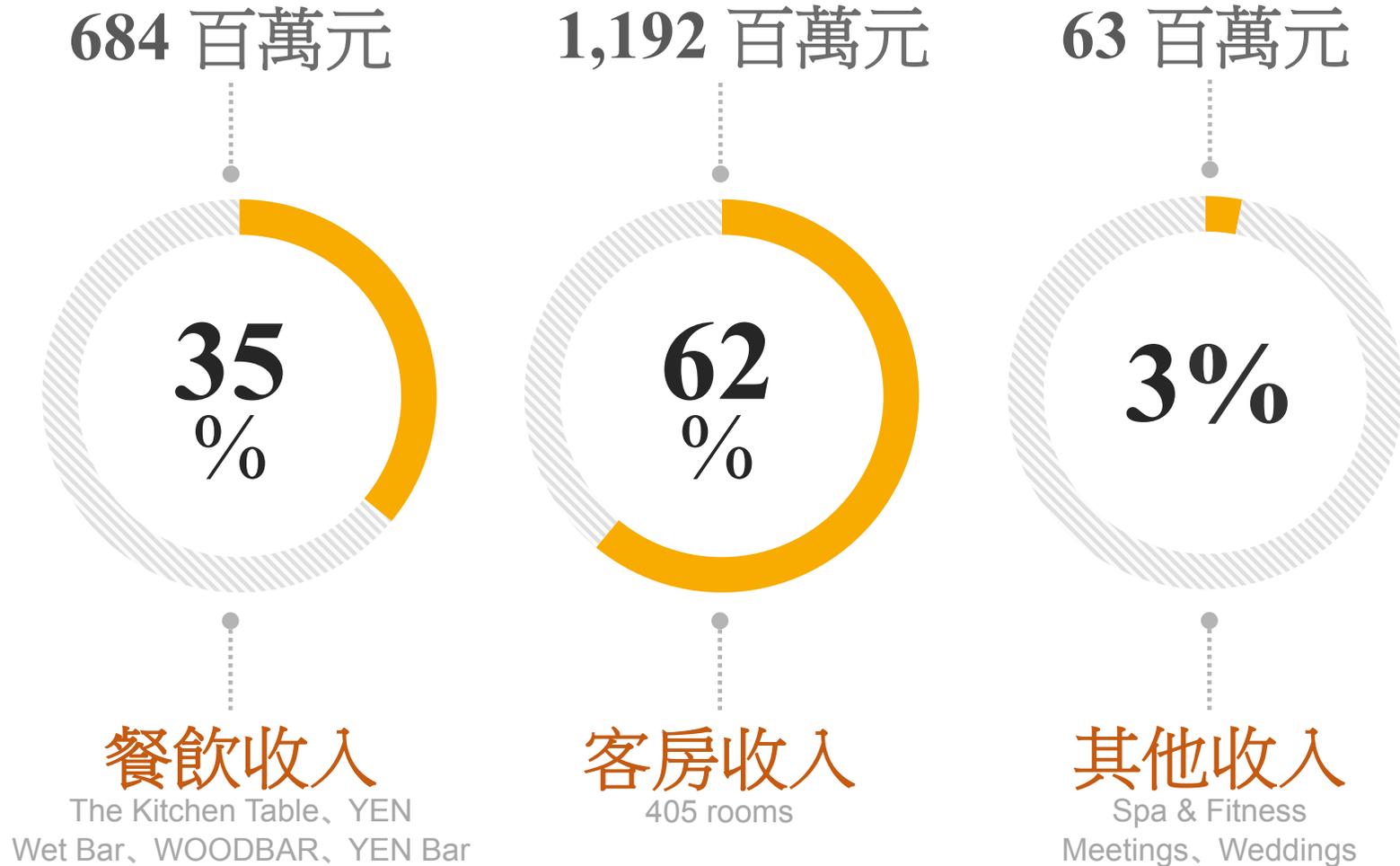
W Hotel Taipei in 2017~2019Y 財務營收概況

單位：新台幣百萬元



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

W Hotel Taipei in 2019Y 營業收入分佈



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

W Hotel Taipei in 2019 Y 主要競爭對手比較

單位：新台幣元

Dec2018YTD 12月2019年累計	NBR	2019			2018			Variance		
	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
台北W飯店	405	83.4%	8,783	7,332	80.2%	8,661	6,948	4%	1.4%	5.5%
寒舍艾美酒店	160	81.9%	8,998	7,366	81.7%	8,879	7,260	10%	1.3%	1.4%
寒舍艾麗酒店	232	81.6%	6,376	5,205	80.9%	6,202	5,017	40%	2.8%	3.2%
台北君悅大飯店	853	72.9%	6,334	4,620	74.4%	6,091	4,535	(2.1%)	4%	1.8%
台北晶華酒店	538	81.3%	5,666	4,605	80.2%	5,594	4,490	1.3%	1.3%	2.6%
香格里拉台北遠東國際大飯店	420	72.5%	6,119	4,436	67.8%	6,292	4,266	8.9%	(2.8%)	4%
台北喜來登大飯店	688	74%	5,087	3,763	68.2%	5,088	3,474	8.4%	0%	8.3%
台北萬豪酒店	318	56.1%	5,907	3,315	74.9%	5,943	4,452	10.3%	(0.6%)	9.6%
Total	3,902	77.5%	6,363	4,933	76.5%	6,087	4,659	3.3%	1%	4.4%

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 2019 FY



資料來源：中華民國觀光局

Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

新擴張計畫- Hilton Tapestry

時代國際行旅簡介：

- 太子建設持有100%
- 承租富邦人壽建物;引進Hilton旗下品牌 Tapestry
- 175間客房
- 預計2020年12月開幕



100%投資



付權利金

付租金予
富邦人壽

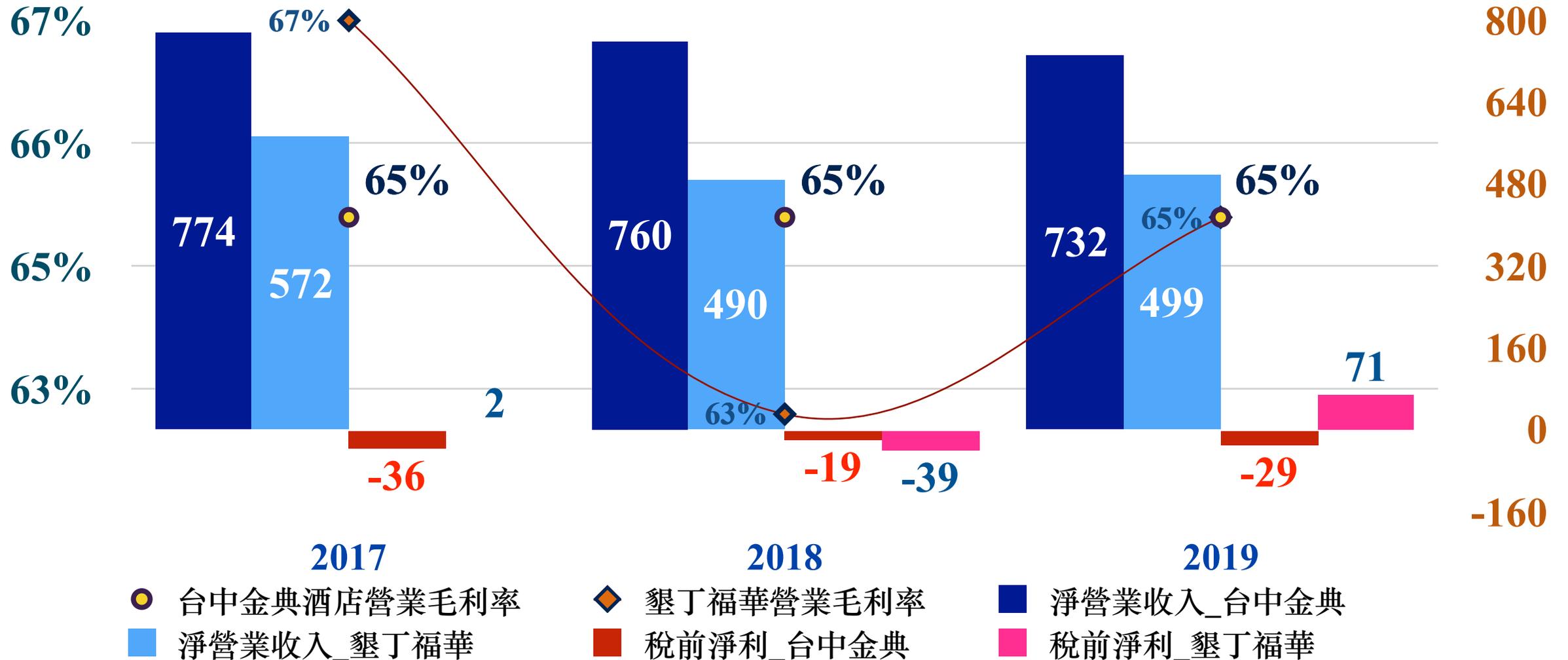


富邦人壽

Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

其他飯店營運概況 2017~2019Y

單位：新台幣百萬元



Future Strategy 未來營運策略



目標客群

首購族群換屋族群

購地策略

六大都會區具有潛力土地重大交通建設地區

企業社會責任

持續努力在公司治理、環境和社會實踐議題



競爭力2

集團內唯一上市開發商

競爭力1

垂直整合集團資源

Tainan Group Members



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>

如有問題歡迎來信來電詢問

 9802021@prince.com.tw 1106031@prince.com.tw

1908028@prince.com.tw

 [+886 2 2758 9599](tel:+886227589599)

 [台北市信義區松高路11號21樓](#)





太子建設開發股份有限公司
謝謝你的支持

