



人造住宅;住宅造人



太子建設開發股份有限公司
2021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



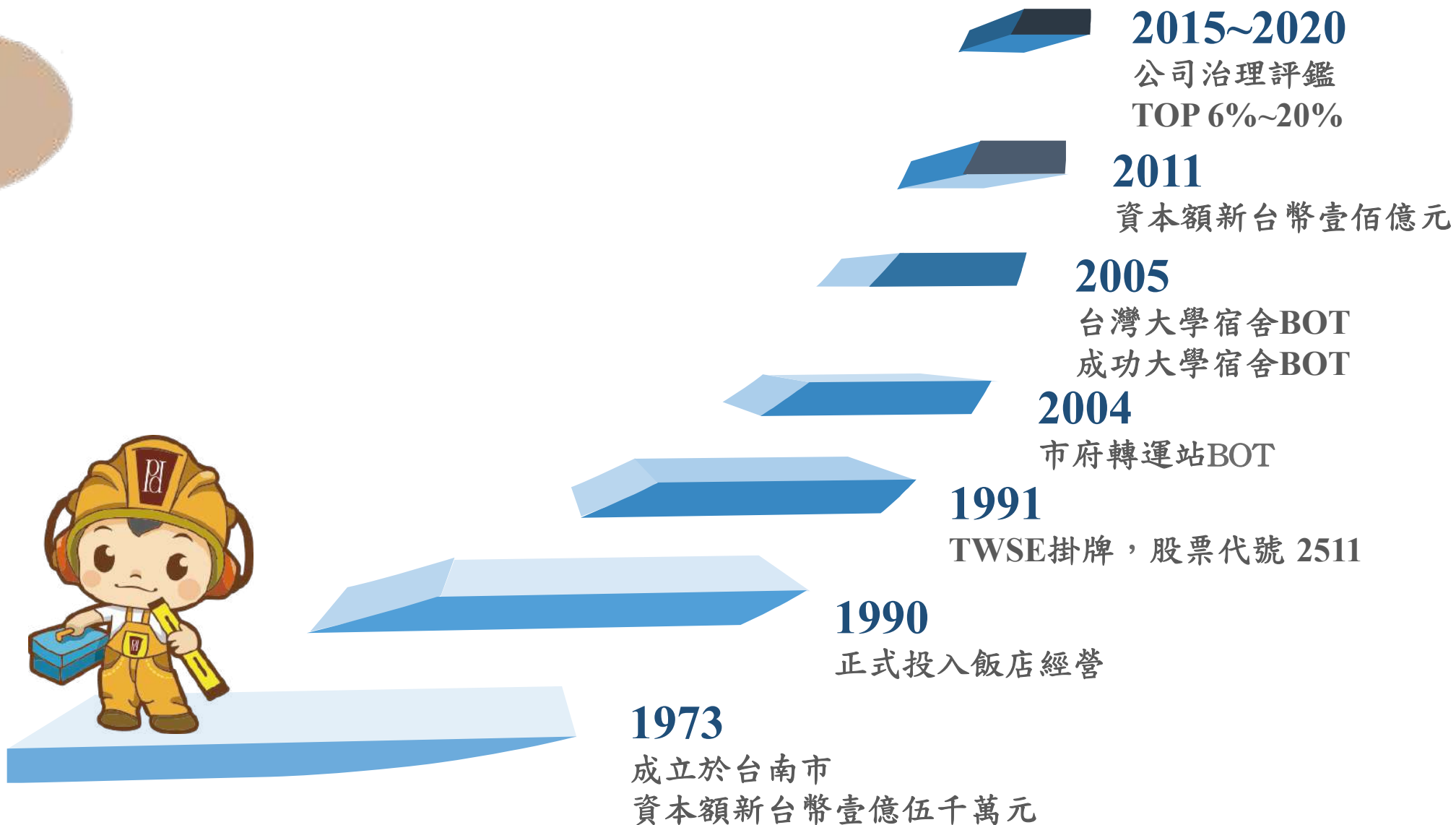
Investment Subsidiaries
轉投資事業群營運說明



Future Strategy
未來營運方針



Company Overview 公司營運狀況



Company Overview 企業永續

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

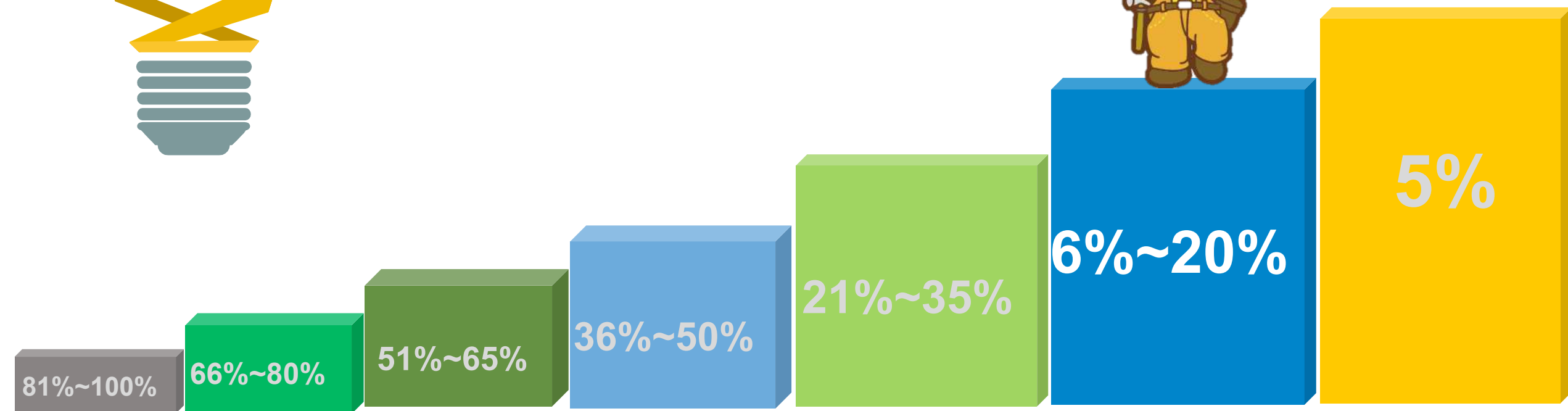
環保永續

- ✓ 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 企業永續



太子建設開發在公司治理評鑑，是營建業族群中，
唯一連續6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



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50.30Billion

合併營業收入

4

新台幣12.51Billion

每股淨值

5

新台幣15.78



太子建設開發股份有限公司
2021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

財務報表依據證券發行人財務報告編製準則
及金融監督管理委員會認可之國際會計準則
(IFRS)編製
業經資誠聯合會計師事務所Q4查核



Financial Data 營收暨財務狀況-合併財務報表

合併資產負債表	2021	%	Variance	%	2020	%
在建工程	111	0	(1,500)	(63)	1,611	3
營建用地	5,532	11	(1,508)	(7)	7,041	13
待出售房地	5,431	11	(2,343)	8	7,775	15
預付土地購置款	229	0	0	3	229	0
其他	19	0	(4)	(96)	23	0
存貨小計	11,322	23	(5,356)	(16)	16,679	32
現金及其他流動資產	12,229	24	3,487	(9)	8,741	17
基金及投資	4,607	9	694	11	3,913	8
總資產	50,302	100	(1,863)	(5)	52,165	100
總借款	11,467	23	(3,091)	(22)	14,558	28
合約負債-流動	1,342	3	425	(1)	917	2
預收款項	29	0	(15)	(35)	44	0
總負債	24,535	49	(3,205)	(9)	27,740	53
股東權益	24,535	51	1,342	1	24,425	47
流動比率	263.63%				392.59%	
負債比	48.78%				53.18%	
淨負債股權比	17.8%				37.47%	

單位：新台幣百萬元

Financial Data 營收暨財務狀況-合併財務報表

單位：新台幣百萬元

合併損益表	2021	%	Variance	%	2020	%
營業收入	12,512	100	548	5	11,963	100
營業成本	(9,595)	(77)	151	(2)	(9,746)	(81)
營業毛利	2,916	23	699	32	2,217	19
營業費用	(1,911)	(15)	134	(7)	(2,045)	(17)
營業利益	1,006	8	834	486	172	1
稅前淨利	1,550	12	761	96	789	7
稅後淨利	1,459	12	730	100	730	6
每股盈餘	0.95				0.49	
每股淨值	15.78				14.91	
股東權益報酬率	5.82%				3.00%	

Financial Data 營收暨財務狀況-合併財務報表

單位：新台幣百萬元

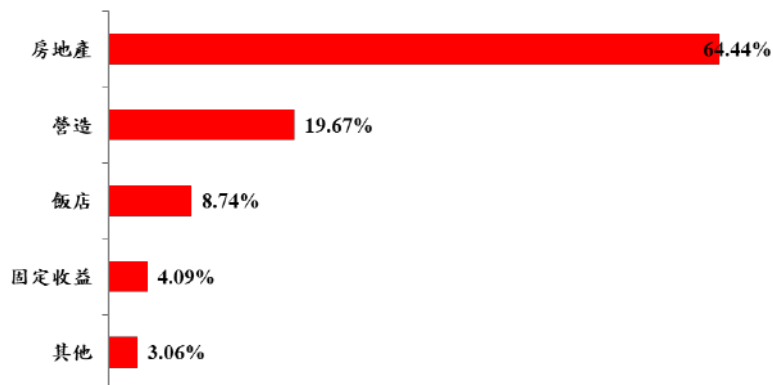
合併現金流量表	2021	Variance	2020
期初現金餘額	5,407	(267)	5,674
營業活動現金流量	5,296	745	4,552
支付利息	(314)	1	(315)
投資活動現金流量	288	(232)	520
融資活動現金流量	(4,110)	1,228	(5,339)
支付股利	(649)	162	(812)
淨現金流入（出）	1,474	1,741	(267)
期末餘額	6,881	1,474	5,407

Financial Data 營收暨財務狀況-合併財務報表部門資訊

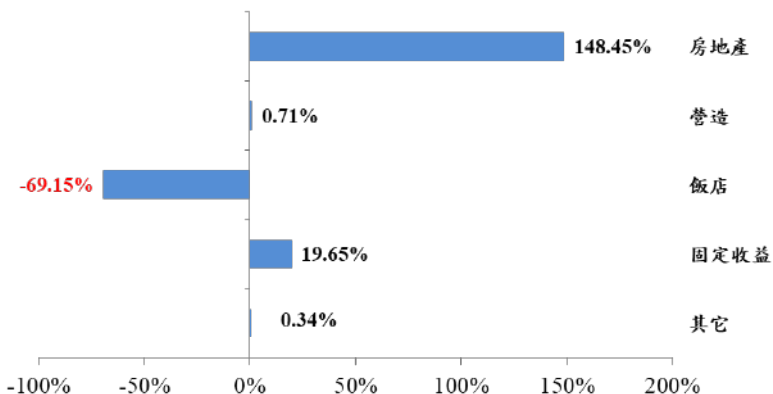
主要事業體營收比重 2021

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	8,151	2,489	1,106	517	387	12,650	(138)	12,512
百分比	64.44%	19.67%	8.74%	4.09%	3.06%	100%		
YOY	19.68%	(24.37%)	(11.72%)	4.14%	(0.51%)	3.35%		
部門損益	1,425	7	(664)	189	3	960	45	1,006
百分比	148.45%	0.71%	(69.15%)	19.65%	0.34%	100%		
利潤率	17.49%	27.00%	(60.04%)	36.47%	0.85%	7.59%		8.04%
YOY	149.19%	(47.73%)	12.43%	1.66%	(70.59%)	402.05%		485.60%

Financial Data 營收暨財務狀況-個體財務報表

個體資產負債表	2021	%	Variance	%	2020	%
在建工程	131	0	(1,499)	(92)	1,630	4
營建用地	5,079	14	(1,314)	(21)	6,393	17
待出售房地	5,296	15	(2,574)	(33)	7,871	21
預付土地購置款	229	1	0	0	229	1
其他	2	0	0	8	1	0
存貨小計	10,736	29	(5,388)	(33)	16,124	42
現金及其他流動資產	8,417	23	3,066	57	5,351	14
基金及投資	2,922	8	218	8	2,705	7
總資產	36,422	100	(1,842)	(5)	38,264	100
總借款	8,072	22	(3,246)	(29)	11,318	30
合約負債-流動	792	2	273	53	519	1
預收款項	29	0	(16)	(35)	44	0
總負債	10,802	30	(3,259)	(23)	14,061	37
股東權益	25,620	70	1,418	6	24,202	63
流動比率	316.48%				515.97%	
負債比	29.66%				36.75%	
淨負債股權比	10.29%				29.48%	

單位：新台幣百萬元

Financial Data 營收暨財務狀況-個體財務報表

單位：新台幣百萬元

個體損益表	2021	%	Variance	%	2020	%
營業收入	8,657	100	1,350	18	7,307	100
營業成本	(6,012)	(69)	(535)	10	(5,477)	(75)
營業毛利	2,645	31	815	45	1,830	25
營業費用	(1,029)	(12)	21	(2)	(1,051)	(14)
營業利益	1,616	19	836	107	779	11
稅前淨利	1,717	20	775	82	941	13
稅後淨利	1,535	18	741	93	794	11
每股盈餘	0.95				0.49	
每股淨值	15.78				14.91	
股東權益報酬率	6.16%				3.00%	

Financial Data 營收暨財務狀況-個體財務報表

單位：新台幣百萬元

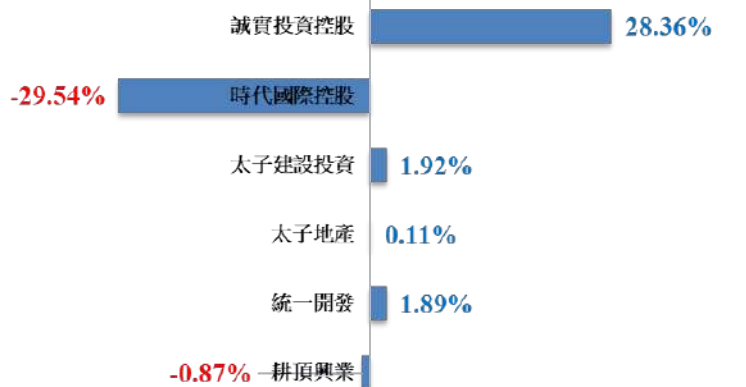
個體現金流量表	2021	Variance	2020
期初現金餘額	4,183	70	4,113
營業活動現金流量	5,679	1,045	4,634
支付利息	(131)	34	(165)
投資活動現金流量	(505)	(909)	404
融資活動現金流量	(3,921)	1,048	(4,968)
支付股利	(649)	232	(812)
淨現金流入（出）	1,253	1,183	70
期末餘額	5,436	1,253	4,183

Financial Data 營收暨財務狀況-獲利貢獻 (母公司基礎)

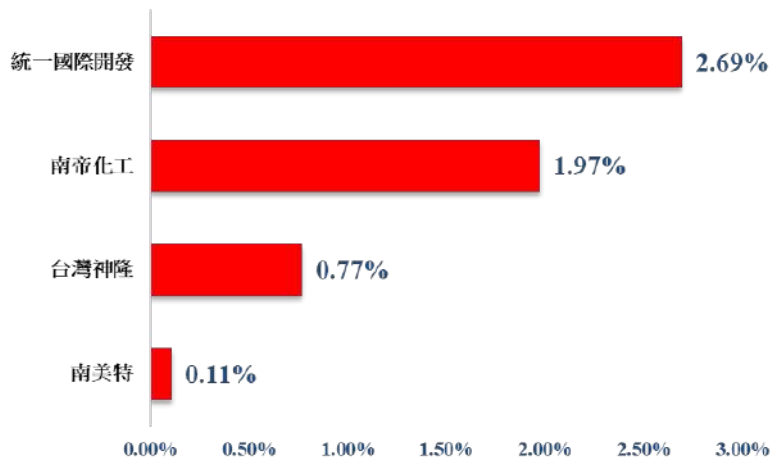
主要獲利貢獻來源 2021

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

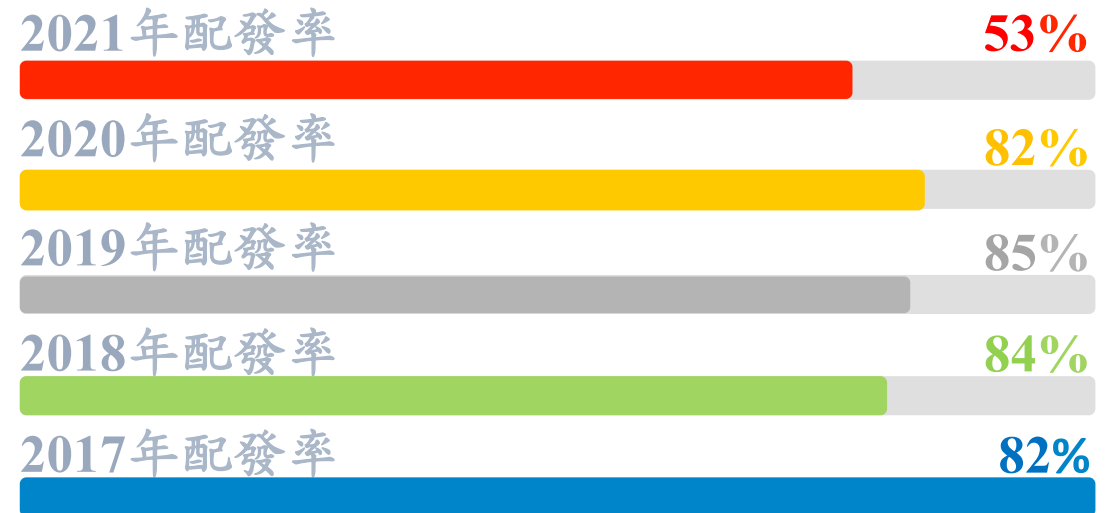
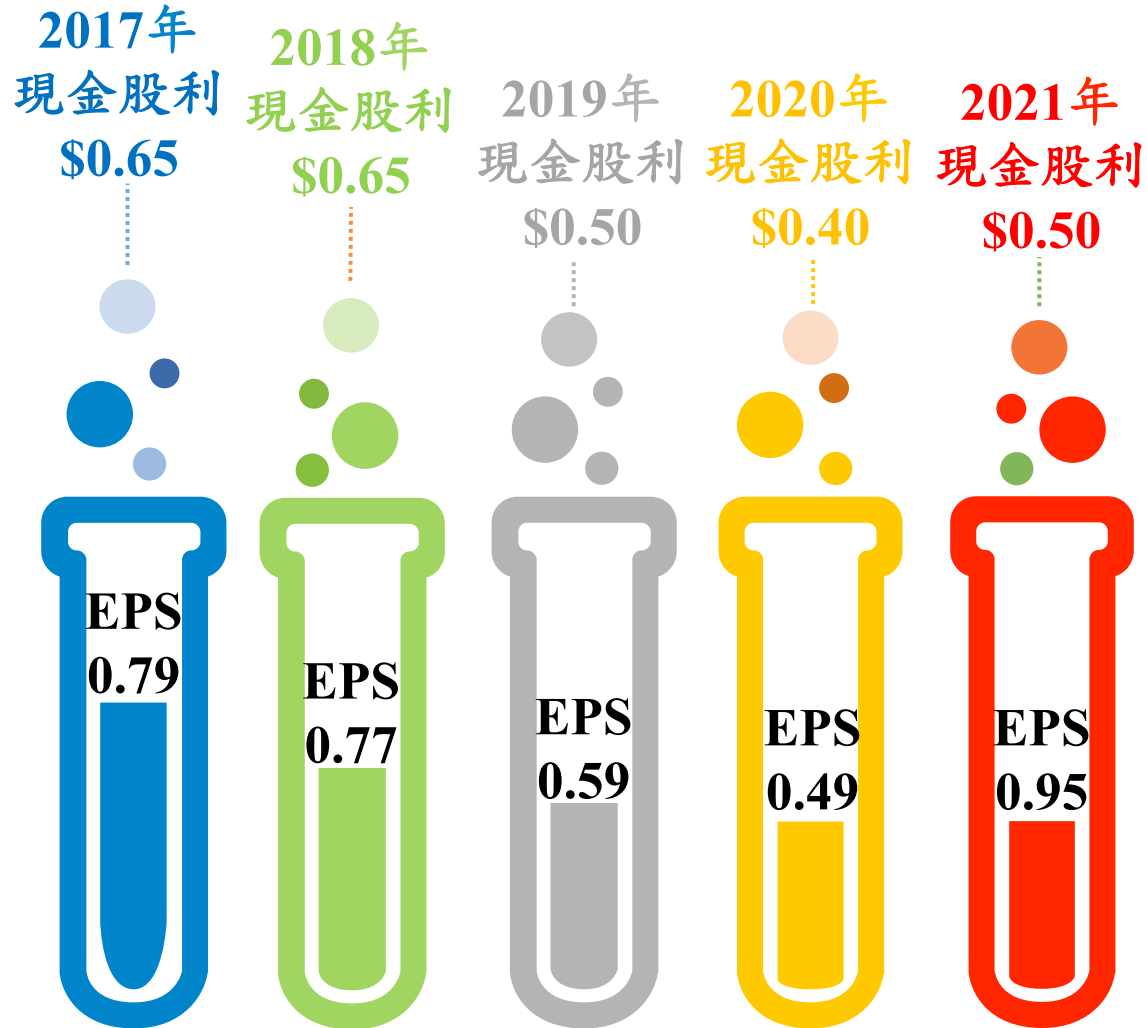


項目	期末持有比率	2021		2020	
		金額	獲利貢獻	金額	獲利貢獻
營業利益		1,616	105%	779	98%
權益法認列之投資收益		(36)	(2.36%)	26	3%
主要投資收益貢獻來源					
誠實投資控股	100%	435	28%	481	61%
時代國際控股	100%	(454)	(30%)	(439)	(55%)
太子建設投資	100%	29	2%	34	4%
太子地產	99.68%	2	NA	(14)	(2%)
統一開發	30%	29	2%	32	4%
耕頂興業	30%	(13)	(1%)	3	NA
股利收入		87	6%	67	8%
主要股利收入					
統一國際開發	6.63%	41	3%	42	5%
台灣神隆(1789TT)	3%	12	1%	6	1%
南帝化工(2108TT)	3%	30	2%	16	2%
稅後淨利		1,535	100%	794	100%

Financial Data 營收暨財務狀況

單位：新台幣元

股利政策



2021年股利經2022/03/04董事會決議通過。

Construction & Real Estate 不動產暨營建事業體



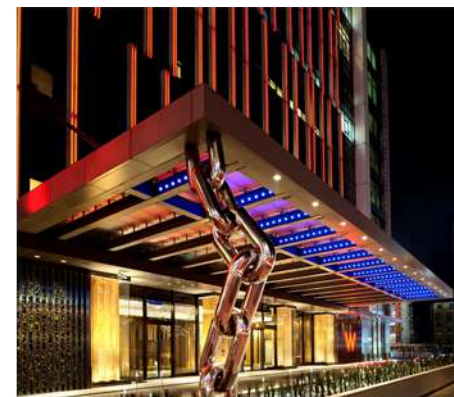
不動產暨營建事業體

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2個案



可銷售總樓地板面積 37,000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 2022	2022	2023	2024	2025
太子信義	新北市	3.00	96%	✓				
太子松馥	桃園市	1.01	98%	✓				
太子華威	台北市	1.80	27%	✓				
W太子	新北市	1.26	100%	✓				
太子苑	新北市	2.52	81%	✓				
八里中庄段	新北市	2.10						✓
合計		11.69						

個案開發概況 中台灣地區

成屋銷售3個案

興建中2個案



可銷售總樓地板面積 44,000 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 2022	2022	2023	2024	2025
太子咸亨	台中市	1.91	95%	✓				
太子郡	南投縣	0.86	99%	✓				
太子欣世界	台中市	2.44	99%	✓				
清水武秀段	台中市	1.02						✓
北屯榮德段	台中市	2.05						✓
合計		8.28						

個案開發概況

南台灣地區

成屋銷售6個案

興建中3個案



可銷售總樓地板面積 200,000平方公尺

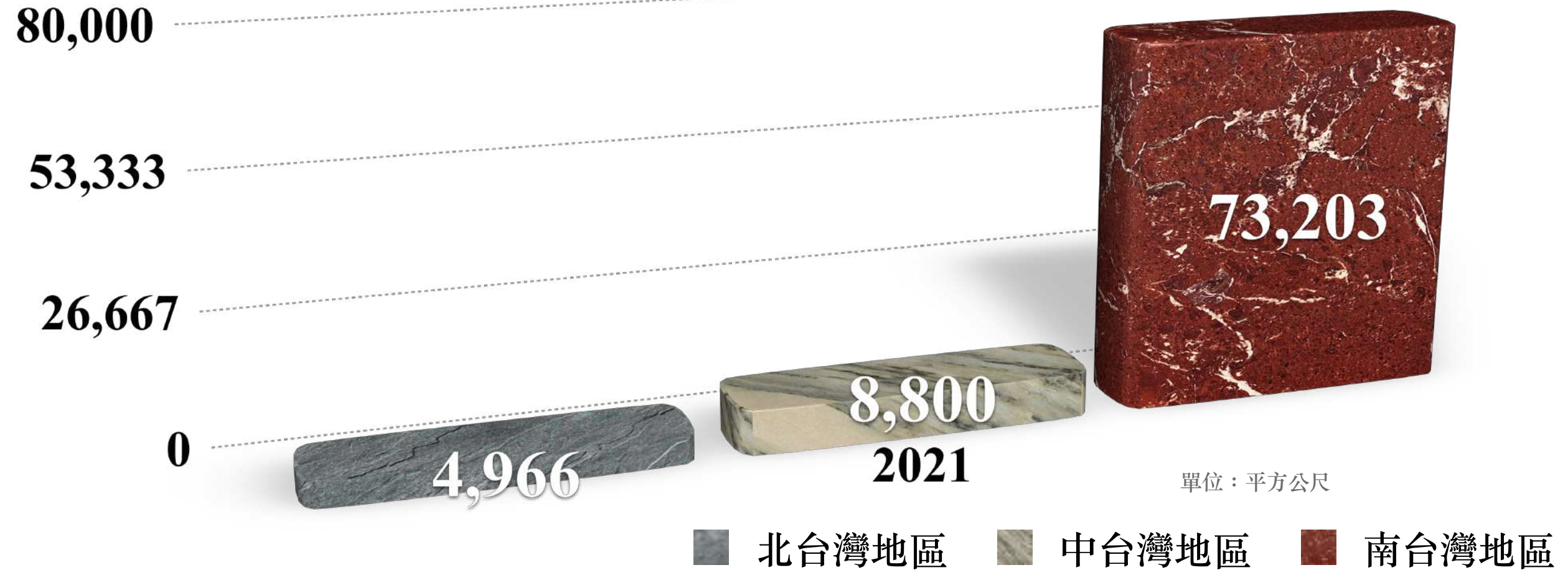
Construction & Real Estate 不動產暨營建事業體

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 2022	2022	2023	2024	2025
花博五期	台南市	2.15	90%	✓				
太子win2	台南市	1.00	99%	✓				
太子城透天	高雄市	1.94	99%	✓				
太子峰雲	台南市	1.77	94%	✓				
太子城大樓	高雄市	5.52	100%	✓				
太子雲極	台南市	2.04	86%	✓				
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		28.63						

Construction & Real Estate 不動產暨營建事業體

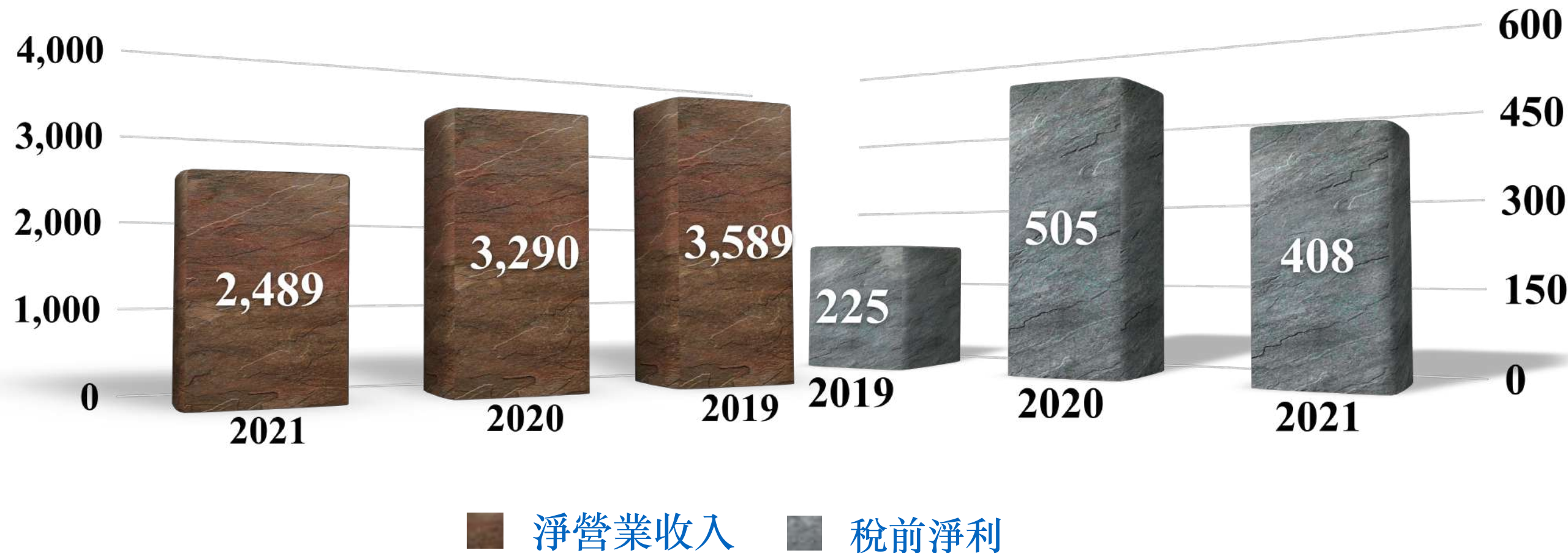
年度土地庫存量



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



營業收入

稅前淨利



2005

Mar. NTU 簽約
 May. NCKU 簽約

2008

Sep. 正式營運

NTU 30年
NCKU 18年

2040
 成功大學

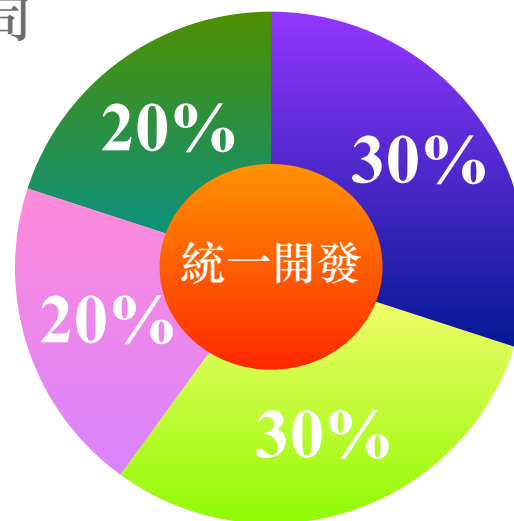
2052
 台灣大學

Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運



特許公司：統一開發(股)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 %

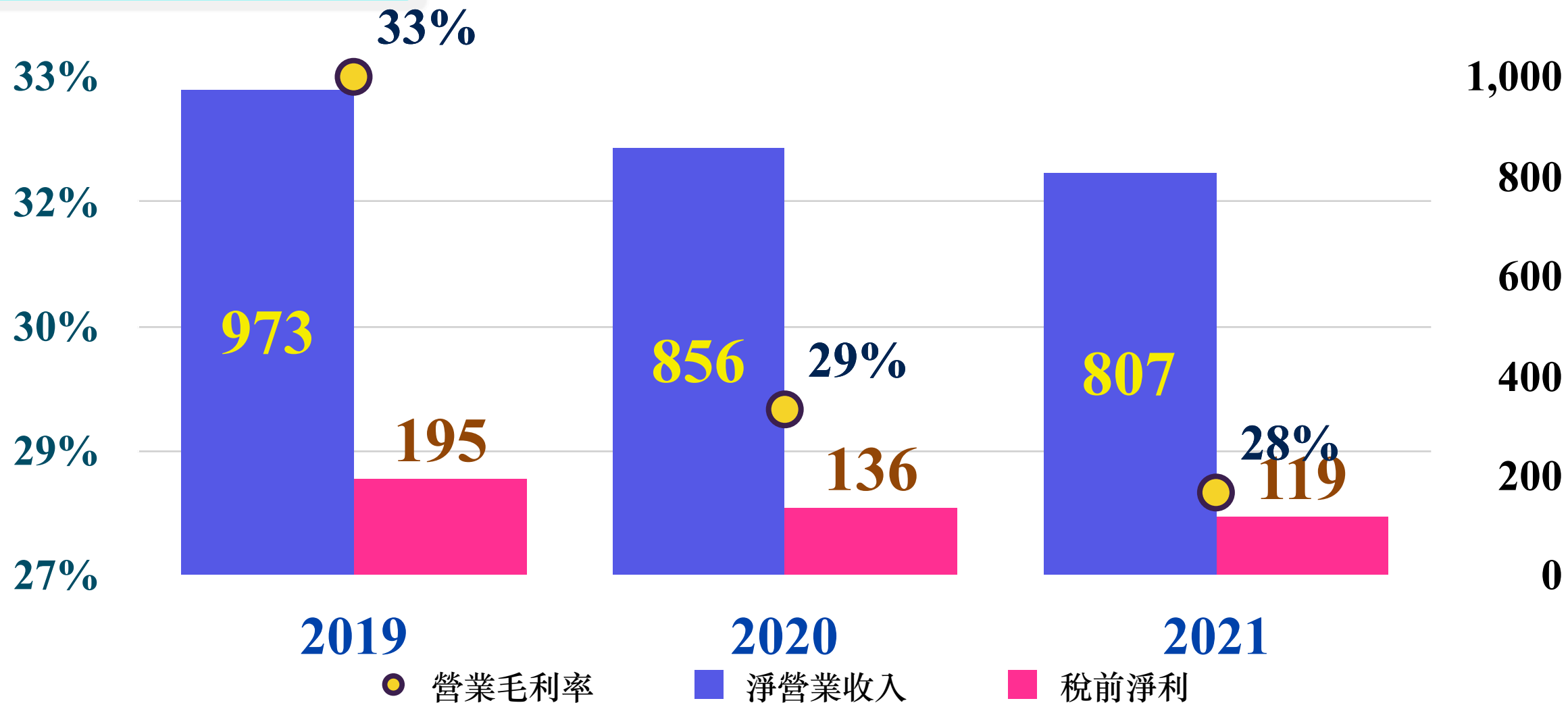
- 太子建設 30%
- 統一企業
- 統一超商
- 統一國際開發

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 2019~2021

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

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
- 2020年12月開幕



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

太子建設營業收入來源：

- 50% 日華金典國際酒店股份有限公司
- 30% 耕頂興業股份有限公司



50%投資



20%投資



30%投資



50%投資

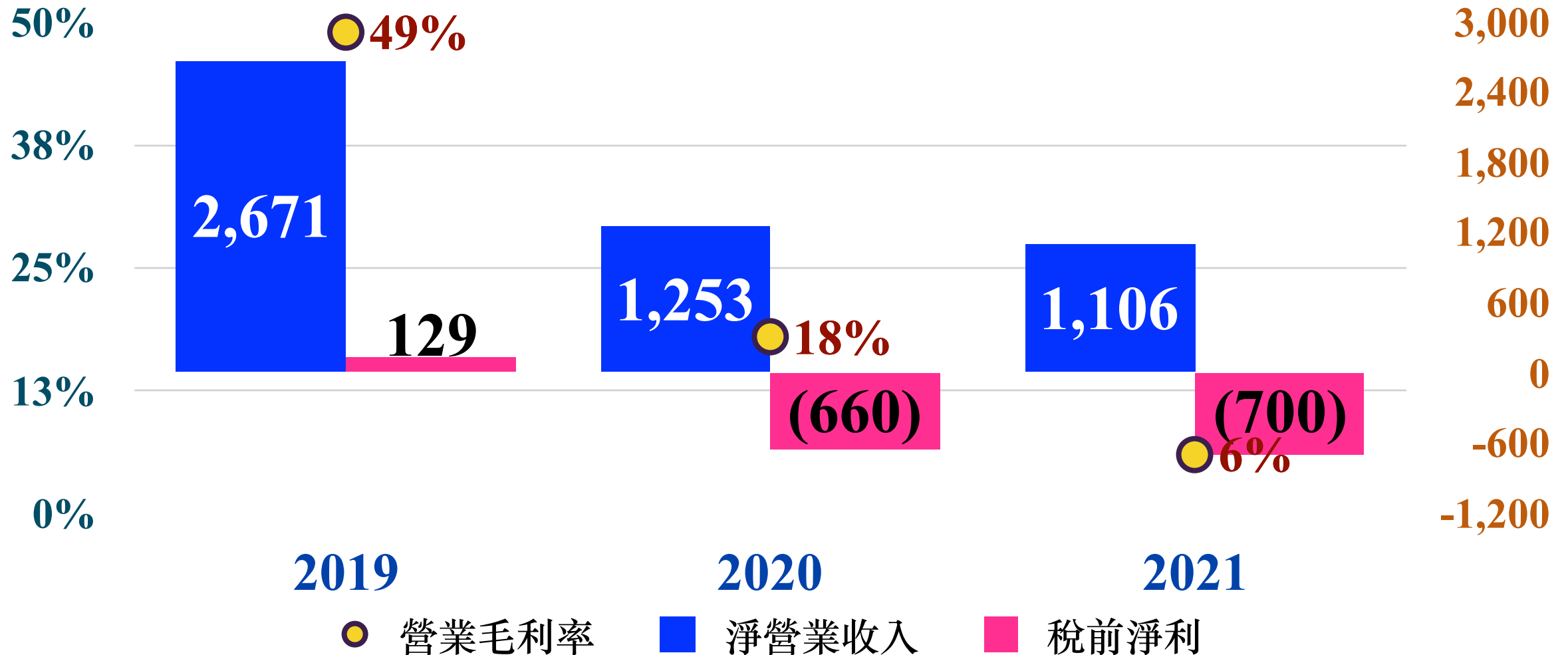


50%投資

Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

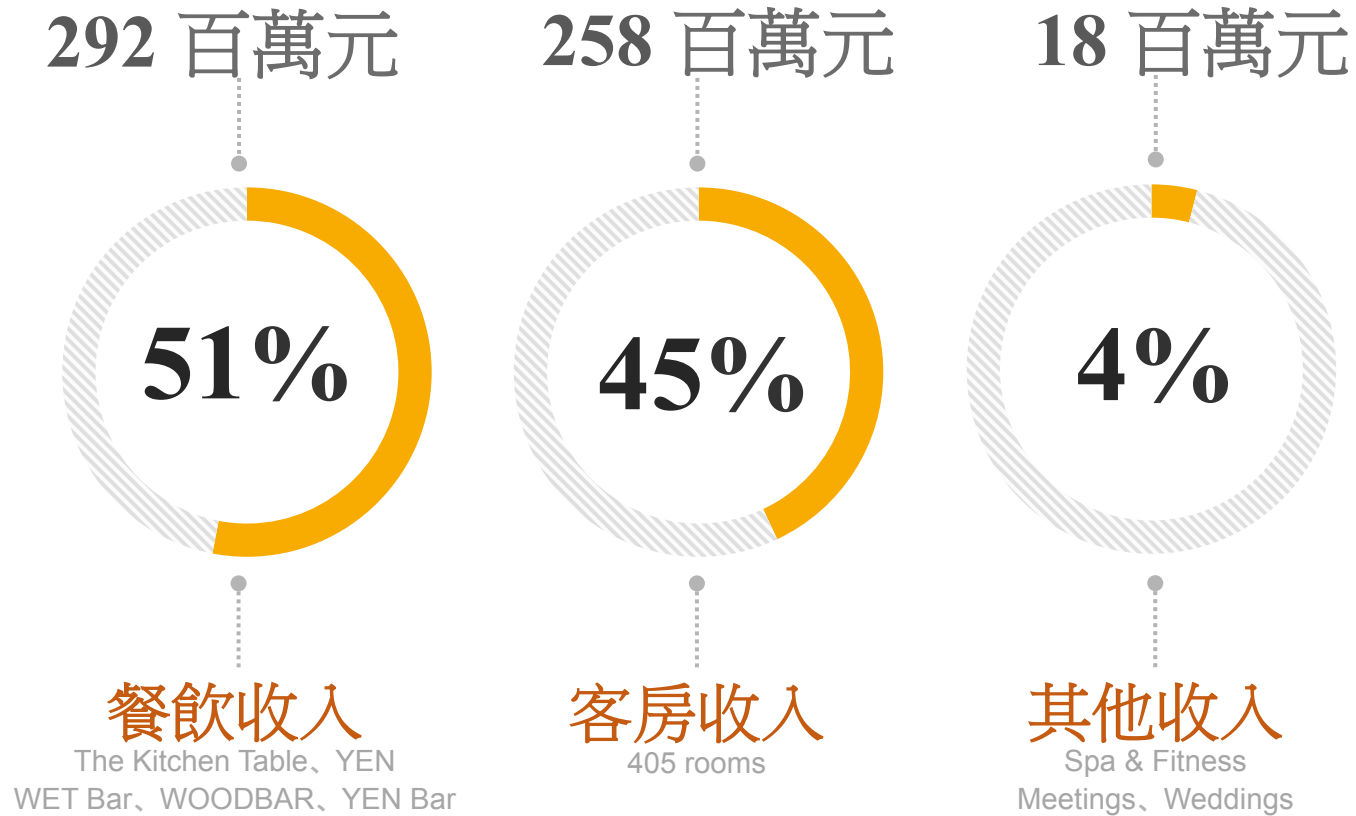
Hotel Business in 2019~2021財務營收概況

單位：新台幣百萬元



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

W Hotel Taipei in 2021 營業收入分佈



Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

Taipei city Area 主要競爭對手比較

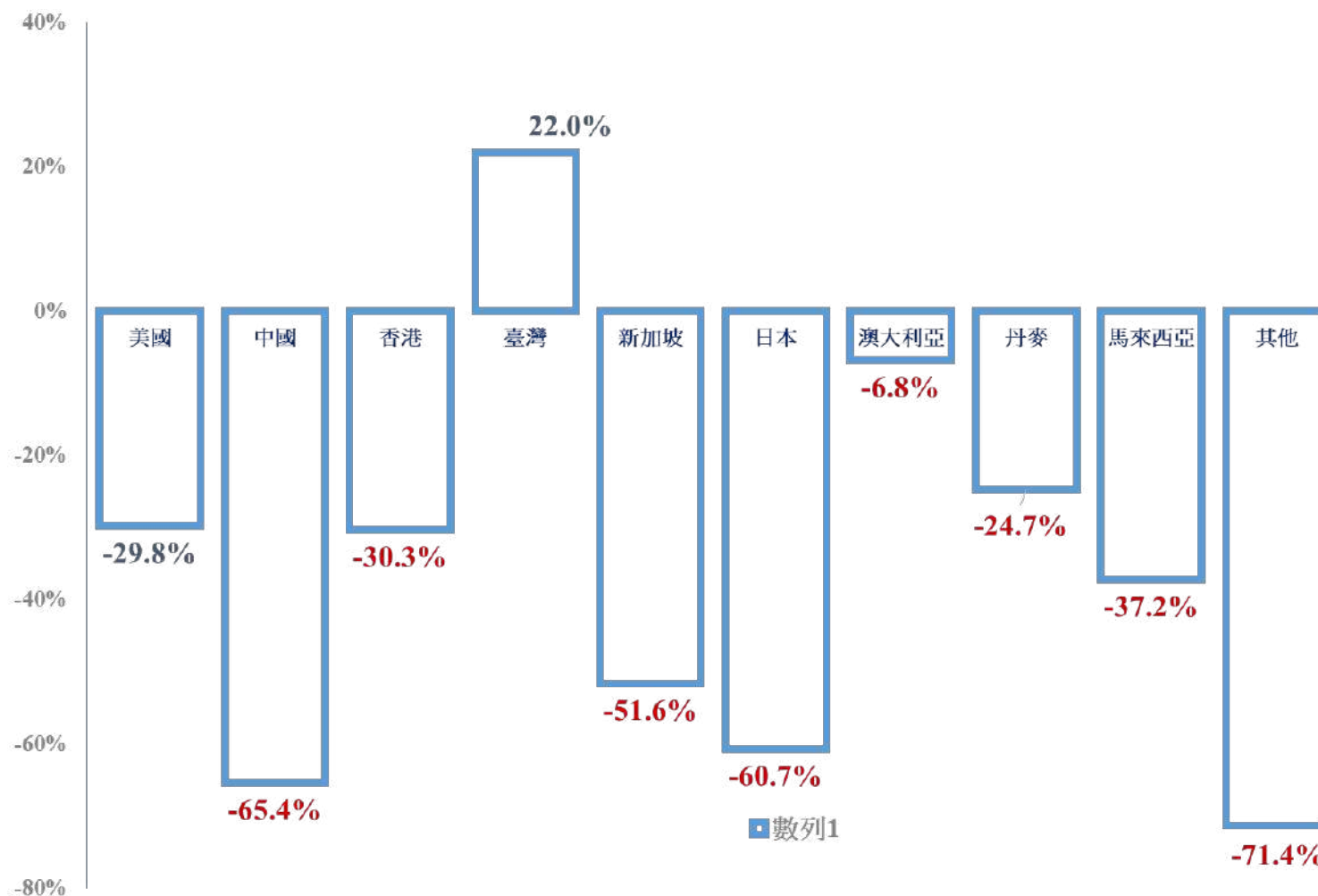
單位：新台幣元

年度累計	NBR	2021			2020			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	27.07%	5,864	1,587	28.65%	6,890	1,974	(5.5%)	(14.9%)	(19.6%)
寒舍艾美酒店	160	33.11%	4,826	1,598	29.63%	6,616	1,960	11.7%	(27.1%)	(18.5%)
寒舍艾麗酒店	235	29.37%	3,929	1,154	39.39%	3,965	1,582	(25.4%)	(0.9%)	(26.1%)
台北君悅大飯店	850	20.52%	4,148	851	21.48%	4,911	1,055	(4.4%)	(15.5%)	(19.3%)
台北晶華酒店	538	39.38%	3,639	1,433	44.16%	4,203	1,856	(10.8%)	(13.4%)	(22.8%)
香格里拉台北遠東國際大飯店	420	22.2%	4,628	1,027	23.98%	5,086	1,220	(7.4%)	(9.0%)	(15.8%)
台北喜來登大飯店	688	26.99%	3,012	813	28.55%	3,543	1,011	(5.5%)	(15.0%)	(19.6%)
台北萬豪酒店	468	23.86%	3,935	939	22.25%	4,684	1,042	7.2%	(16.0%)	(19.3%)
Total	3,764	26.79%	4,060	1,088	28.62%	4,706	1,348	(6.4%)	(13.70%)	(19.3%)

資料來源：觀光局台灣旅宿網站

Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

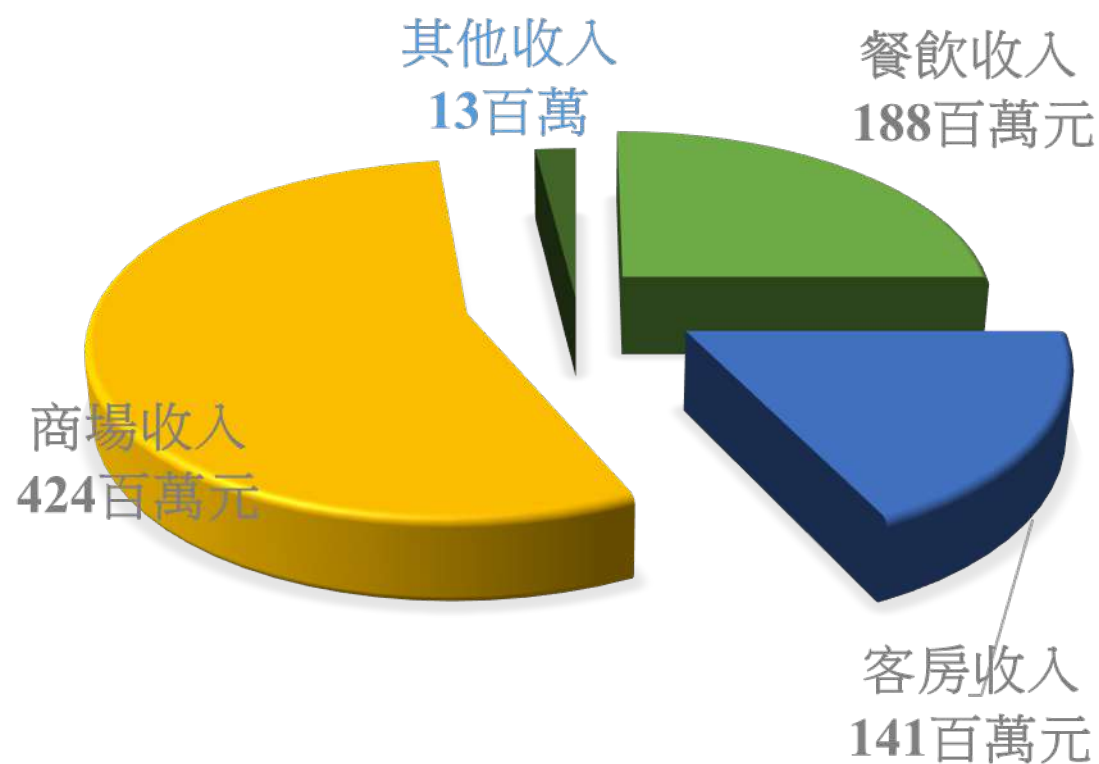
W Hotel Taipei 客源國籍分析 2021



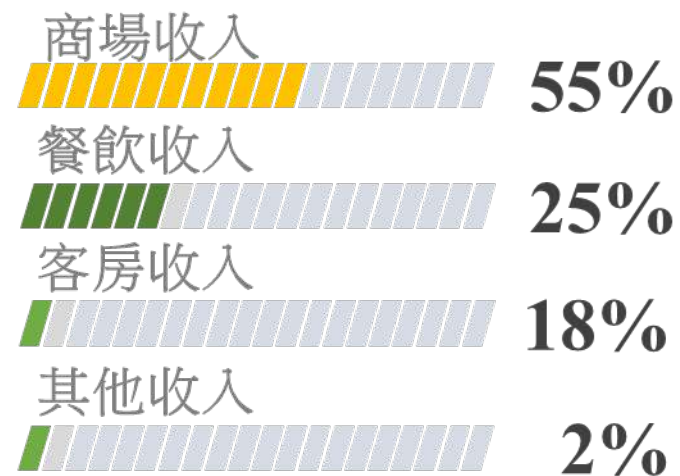
資料來源：觀光局台灣旅宿網

Investment Subsidiaries 轉投資事業群營運-飯店

Splendor Hotel in 2021 營業收入分佈



Simple Analysis



Future Strategy 未來營運策略

未來購地策略 營運戰略 競爭優勢
企業永續發展



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

營運策略

品牌力與獲利力
再次提升進化



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

