



重慶日光中心



上海御華山



昆山伯爵大地



無錫宛溪雅居



上海日光中心



上海嘉定



鼎固控股有限公司 法人說明會

SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED

2022/11

目錄

- 公司介紹 P.3~6
- 營運概況 P.7~19
- 財務資訊 P.20~23

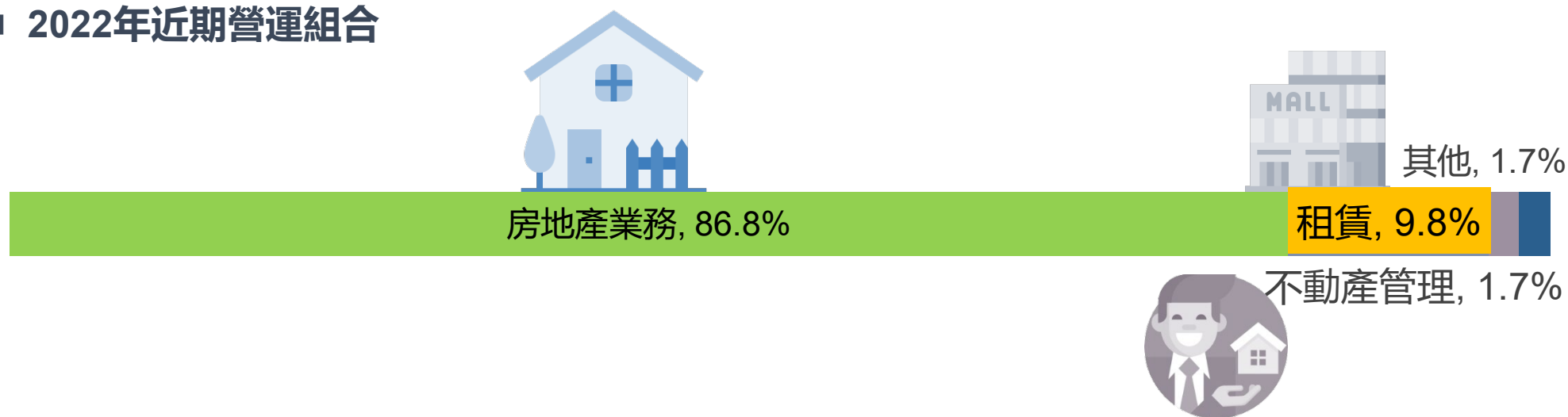
1. 公司介紹

公司簡介

■ 鼎固專門從事不動產開發、租售、以及管理等相關業務

2001年張氏昆仲投資成立北京鼎固房地產開發有限公司(改名北京鼎固鼎好實業有限公司)，陸續在中國大陸各地從事不動產開發、不動產租售、不動產管理及停車場等業務。2007年12月在英屬開曼群島設立鼎固控股有限公司(Sino Horizon Holdings Limited)，總部位於上海市，目前主要推案地點以大中華市場為主，以上海、重慶等一線城市為首選目標，搭配城市軌道交通及新市政規劃，建立優質的房地產品牌形象，永續布局大中華市場，2012年12月在台灣證券交易所掛牌上市(股票代碼：2923)，鼎固公司是台灣第一家主營中國大陸房地產回台上市的公司。

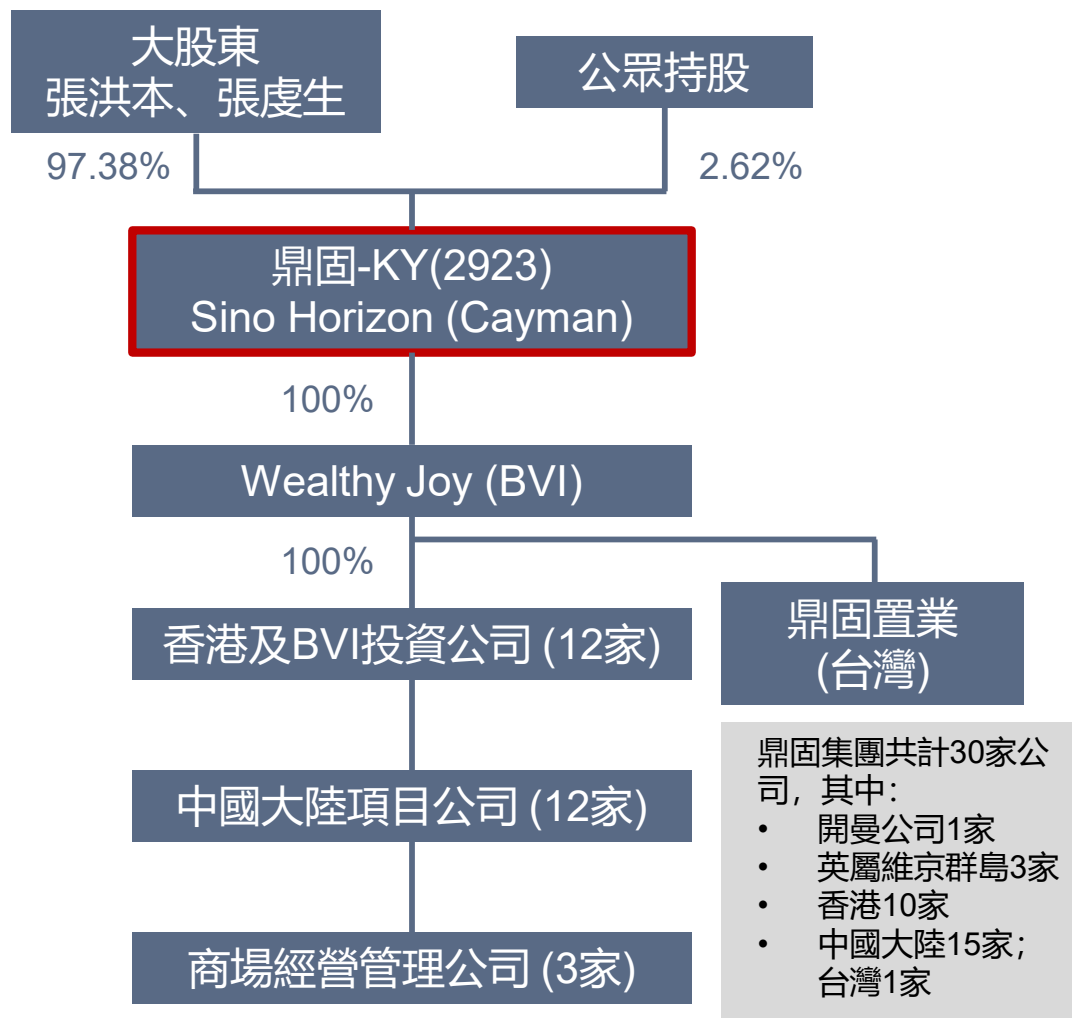
■ 2022年近期營運組合



公司摘要訊息

公司架構圖

董事長	張洪本 先生
總經理	張能耀 先生
成立時間	2007年12月
掛牌日期	2012年12月
資本額	約新台幣174億
主營業務	於中國大陸經營 不動產開發、租 售、管理及停車 場業務



公司經營優勢



土地購入成本具優勢

目前土地皆為過往在仔細評估後於一級市場或二級市場取得，具開發價值，且成本合宜，突顯本公司土地優質的開發潛力。



取得土地皆位於地鐵站上或鄰近地鐵站

本公司推案主要位於上海、重慶等主要城市，同時另在中國大陸一、二線城市如昆山，搭配軌道交通及政府新市政規劃的概念做為土地選擇依據。



商業產品可提供穩定現金流入

除銷售住宅房屋外，鼎固將地點優良且具商業利益的建案以辦公樓及商場方式出租，除了能夠提供穩定的現金流之外，亦可享受商業產品潛在的增值利得。

2. 營運概況

重點建案 – 2022.1~6月底交屋統計

重慶解放碑1號三期

重慶鼎固

交屋15戶、金額2億



匯景華庭三期

上海名龍

交屋298戶、金額52億



御華山

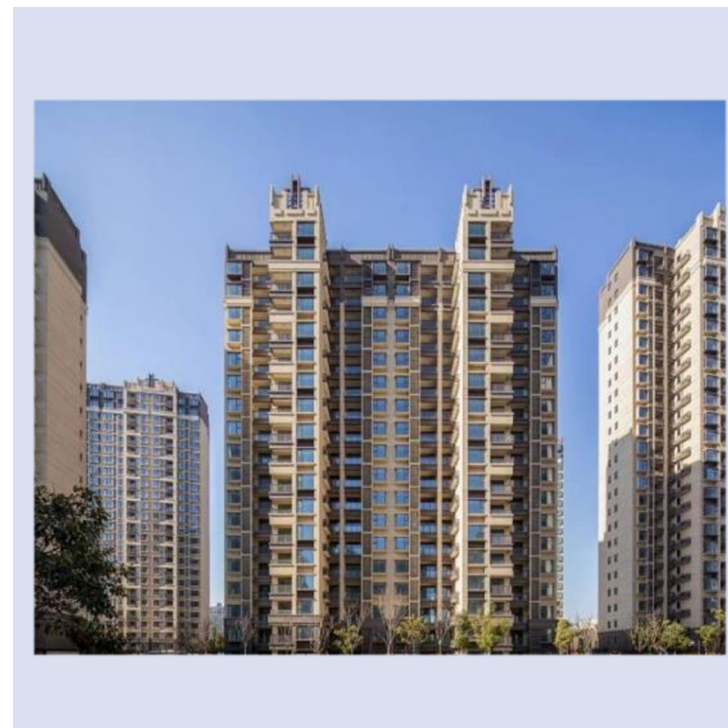
上海鼎固

交屋1戶、金額1.7億



2022~2023重點建案

上海嘉定『匯景華庭三期 & 四期』



未來重點銷售建案 『江蘇昆山鼎耀-伯爵大地』 示意圖



鄰昆山文化藝術中心



鄰昆山市生態森林公園



鄰昆山市政服務中心

昆山鼎耀-伯爵大地實景圖



投資性不動產租賃狀況

重慶

解放碑日月光中心 (商場)

重慶鼎固

營運調整中

地上商辦建築面積約 3.2萬坪
(含地下總面積共約4.5萬坪)

地上原始成本約 NTD 12.3萬元/坪*

鄰近市價約 NTD 28.6 萬元/坪**

上海嘉定-日月光中心 (商場)

上海鴻翔

出租率 56.7 %

地上商辦建築面積約 1.2萬坪
(含地下總面積共約1.6萬坪)

地上原始成本約 NTD 22萬元/坪*

鄰近市價約NTD 24萬元/坪**

春申麗園(騎樓及地下商場)

上海鼎莘

出租率 75%

地上商辦建築面積約176坪
(含地下總面積共約9,000坪)

上海

上海黃浦-日月光中心 (商場、辦公樓)

上海鼎榮

商場出租率 84.7%
辦公樓出租率 89.8%

地上建築面積約4.2萬坪
(含地下總面積共約8.1萬坪)

地上原始成本約 NTD 48萬元/坪*

鄰近市價約 NTD 75.6萬元/坪**

御華山(商場)

上海鼎固

出租率 100%

地上建築面積約3,100坪
(含地下總面積共約5,000坪)

地上原始成本約 NTD 39.3萬元/坪*

鄰近市價約 NTD 77.8萬元/坪**

*已完工投資性不動產成本包含土地和建屋成本

**鄰近地區市價採鑑價公司評估之資訊

三大日月光中心商場

項目公司	個案名稱	地上商辦 建築面積	建築面積(含地 下)	進駐商戶	近期出租率
重慶鼎固	重慶解放碑-日月光中心	約3.2萬坪	約4.5萬坪	營運調整	營運調整
上海鼎榮	上海黃浦-日月光中心 (商場)	約4.2萬坪	約8.1萬坪	305	84.7%
	上海黃浦-日月光中心 (辦公樓)			43	89.8%
上海鴻翔	上海嘉定-日月光中心	約1.2萬坪	約1.6萬坪	77	56.7%



上海黃浦日月光中心『瑞金區、泰康區』商場改裝



瑞金區

以科技概念為軸，運用幾何設計的俐落，人文與科技的空間感，匯集一流品牌，創造商場優勢，建構新型態消費生態圈。



泰康區

採都市活力結合自然設計，搭配親子友善環境，主推情境式消費，品牌概念店升級，打造優質消費者購物體驗。



在建中投資性不動產狀況

地點皆位處上海，總地上商辦建築面積合計約達6萬坪

上海

租賃式住房(上海嘉定區)

上海鴻翔

預計2023年完工

總建築面積約 8,000坪
(皆為地上面積)

上海日月光二期(打浦橋站)

上海鼎霖

預計2024年完工

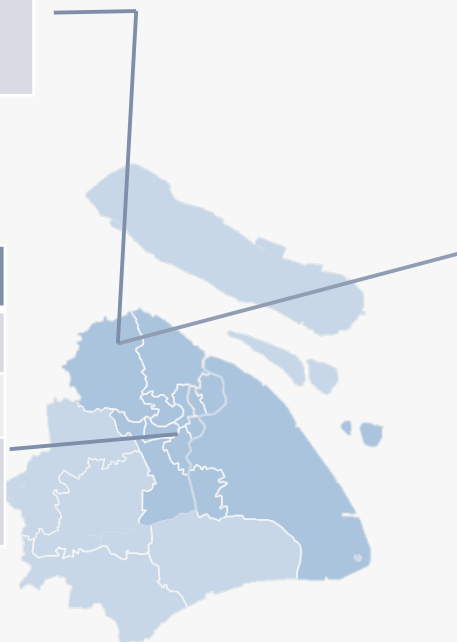
總建築面積 4.7萬坪
地上面積約 2.5萬坪；地下面積2.2萬坪

辦公樓(上海嘉定區)

上海鼎嘉

預計2023年完工

總建築面積約 3萬坪
(皆為地上面積)



)

上海嘉定開發案現況



上海黃浦日月光中心二期效果圖



待開發土地

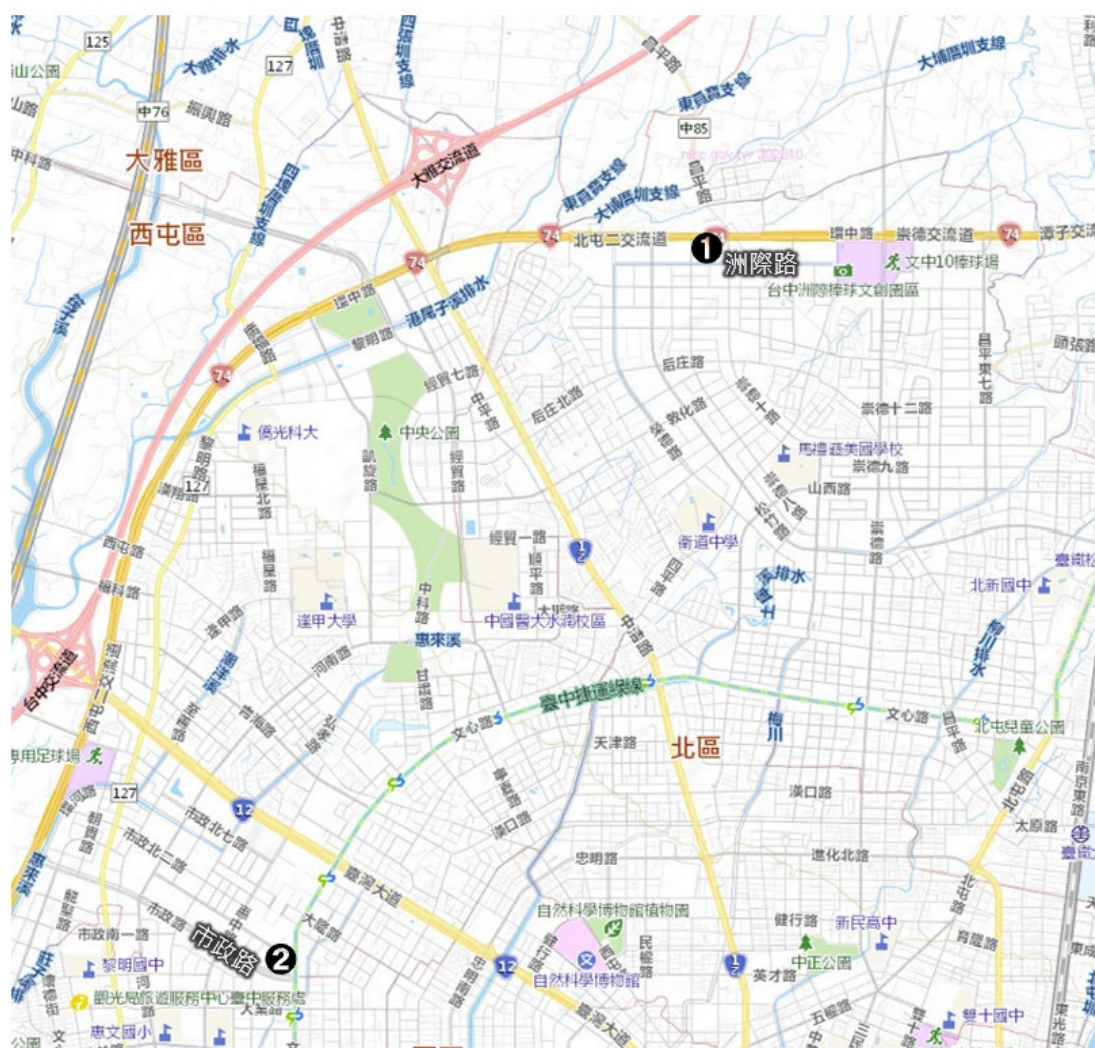
上海及重慶，地上建築面積合計近16.8萬坪

項目公司		區域地段	預定用途	地上 建築面積	地上原始成本/坪*註
上海	上海鼎通	嘉定區嘉定北	酒店	約 1.8萬坪	約 NTD 4.3萬元
上海	上海鼎嘉	嘉定區嘉定北	商場	約 4.7萬坪	約 NTD 4.5萬元
重慶	重慶鼎固	渝中區解放碑	商場及辦公	約 10.3萬坪	約 NTD 1.5萬元
合計				約 16.8萬坪	

*註:僅含地上土地成本

待開發土地

台中市 7 期 & 14 期土地



項目		內容
① 14 期重 劃區	位置	北屯區洲際路
	土地面積*	2,494.50坪
	土地成本	16億5,880萬元
	土地使用分區	第1之1種住宅區
	區域行情	50~56萬元/坪
② 7 期重 劃區	位置	西屯區市政路
	土地面積*	283.53坪
	土地成本	7億882萬元
	土地使用分區	第3種新市政中心專用區
	區域行情	65~70萬元/坪

* 係鼎固持分1/2土地

3. 財務資訊

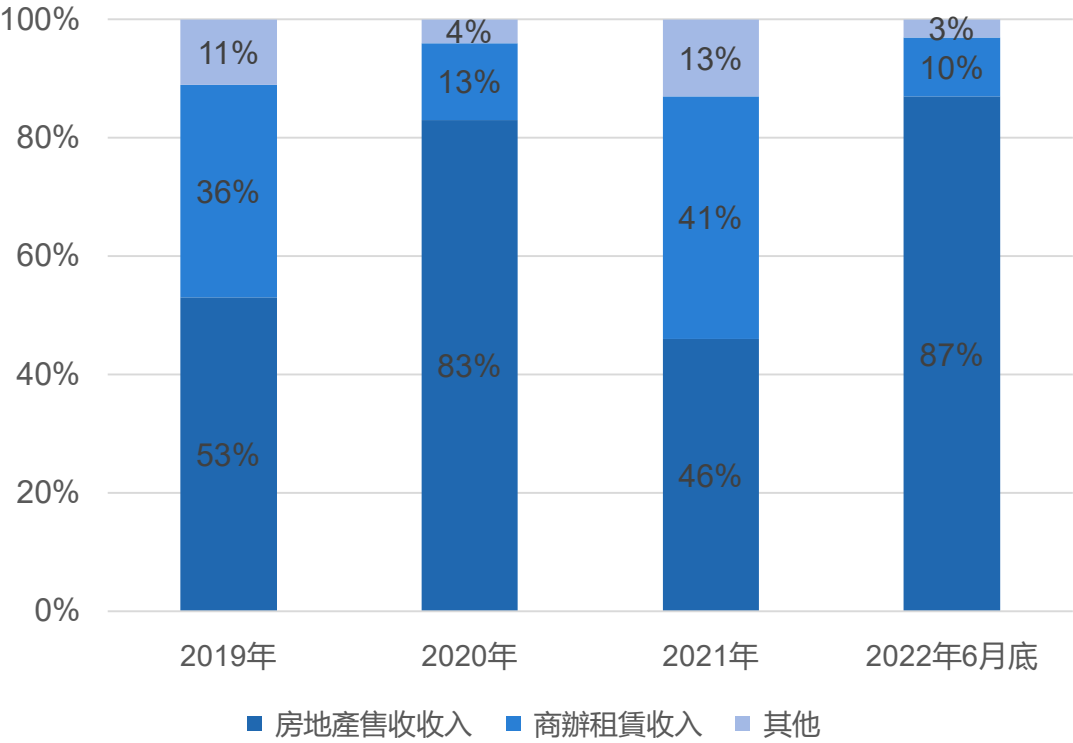
近三年損益表

單位: 新台幣仟元

	2020年	2021年	2022年6月底
營業收入	13,419,916	4,803,188	6,490,827
-房地產售收收入	11,157,891	2,223,754	5,632,817
-商辦租賃收入	1,711,236	1,947,017	636,365
-其他	550,789	632,417	221,645
營業成本	(7,897,413)	(2,135,890)	(2,516,806)
營業毛利	5,522,503	2,667,298	3,974,021
投資性不動產公允價值變動損益	(1,460,226)	(186,995)	(433,778)
繼續營業單位稅前淨利	2,695,595	1,964,550	2,995,562
繼續營業單位本期淨利	1,177,355	1,171,014	1,091,007
歸屬於本公司業主淨利	1,177,395	1,171,032	1,090,999
每股盈餘(新台幣元)	0.68	0.67	0.63

近年營收組合

歷年營收組合



合併資產負債表

資產	2022.06.30		2021.12.31		負債	2022.06.30		2021.12.31	
	TD K	%	TD K	%		TD K	%	TD K	%
現金及約當現金	5,076,316	5%	6,953,823	6%	銀行借款	40,112,370	37%	39,963,390	36%
透過損益按公允價值 衡量之金融資產	3,416,190	3%	3,100,219	3%	合約負債	45,489	-	5,433,900	5%
透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金融 資產	4,782,461	4%	7,872,036	8%	應付帳款	706,208	1%	848,314	1%
其他金融資產	333,884	-	438,713	-	本期所得稅負債	2,679,276	3%	1,518,797	1%
存貨					遞延所得稅負債	8,630,541	8%	8,448,682	8%
- 在建及規劃中不動 產	38,237,019	36%	39,267,996	36%	預收收入	19,317	-	149,671	-
- 商品存貨	9,173,227	8%	7,087,009	6%	其他負債	3,623,007	3%	2,015,531	2%
固定資產	573,668	1%	533,993	-	負債合計	55,816,208	52%	58,378,285	52%
投資性不動產	43,826,860	41%	43,314,625	39%	權益	TD K	%	TD K	%
其他資產	2,103,287	2%	2,505,282	2%	股本	17,402,970	16%	17,402,970	16%
資產合計	107,522,912	100%	111,073,696	100%	可供分配盈餘	21,208,404	20%	22,470,853	20%
					法定盈餘公積及特別 盈餘公積	15,892,411	15%	15,627,319	14%
					其他權益項目	-2,876,206	- 3%	-2,883,153	- 3%
					非控制權益	79,125	-	77,422	-
					權益合計	51,706,704	48%	52,695,411	47%
					負債及權益合計	107,522,912	100%	111,073,696	100%

Thank You !



鼎固控股有限公司

SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED

<http://www.sinohorizon.cn>

ir@sinohorizon.cn