



鼎固控股有限公司 法人說明會

SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED

2021/03/16

目錄

公司介紹	3
營運概況	12
財務資訊	29

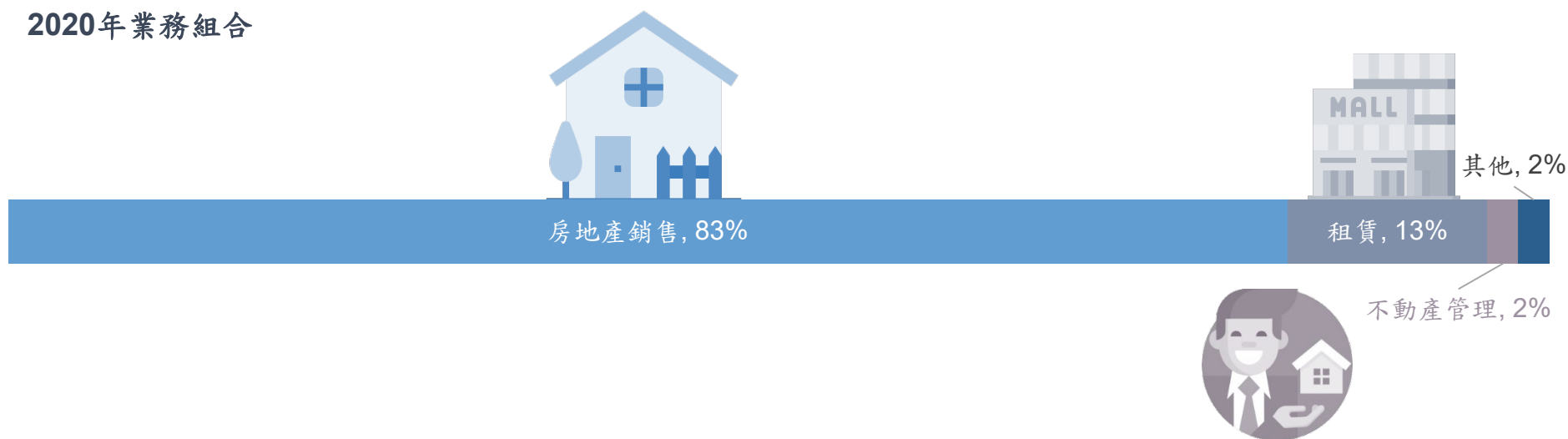
1. 公司介紹

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。

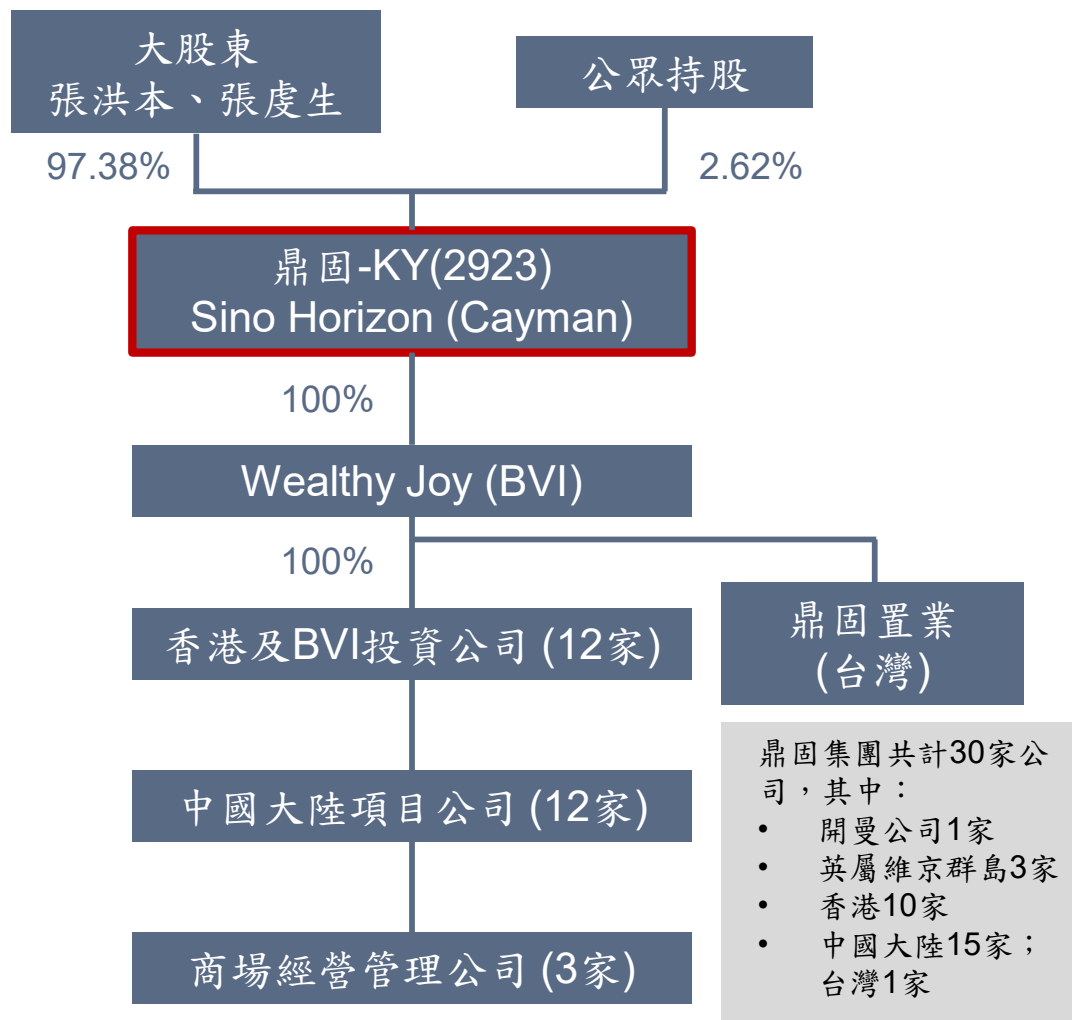
■ 2020年業務組合



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	新台幣174億
市值(2021/3/12)	新台幣705億
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
員工人數	317人 (2020年底)



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，極具開發價值，中國大陸各地土地單位成本紛創新高，更顯得本公司的土地具有優質的開發潛力。



取得土地皆位於地鐵站上或鄰近地鐵站

本公司推案城市主要位於上海及重慶兩大一線城市，同時另在中國大陸一、二線城市如昆山，並搭配軌道交通及政府新市政規劃的概念做為土地地段選擇依據。



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。

鼎固主要開發城市介紹—上海市

上海市為全中國大陸**GDP**總量第一的城市(2020年)，常住人口數達**2,428**萬人(2019年)

上海是中國大陸的金融中心外，便捷的地理位置和深厚的經濟底蘊，使得眾多跨國公司將中國大陸總部設於上海，如英特爾、輝瑞、拜耳、博世、通用汽車、可口可樂、麥肯錫等跨國公司和花旗、滙豐、安聯、渣打、星展銀行等外資金融企業亦將中國大陸總部設於上海。

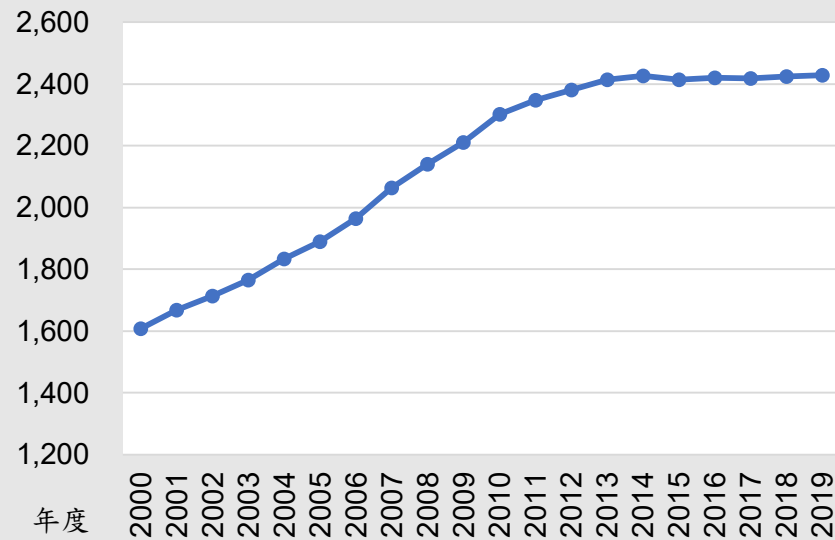
◆ 機場進出旅客：**1.2**億人次 (2019年)

◆ 城市地鐵線路：上海軌道交通共**20**條；**9**號線打浦橋站**2020**年日均人流數達**6.7**萬人



人口；萬人

上海常住人口趨勢圖

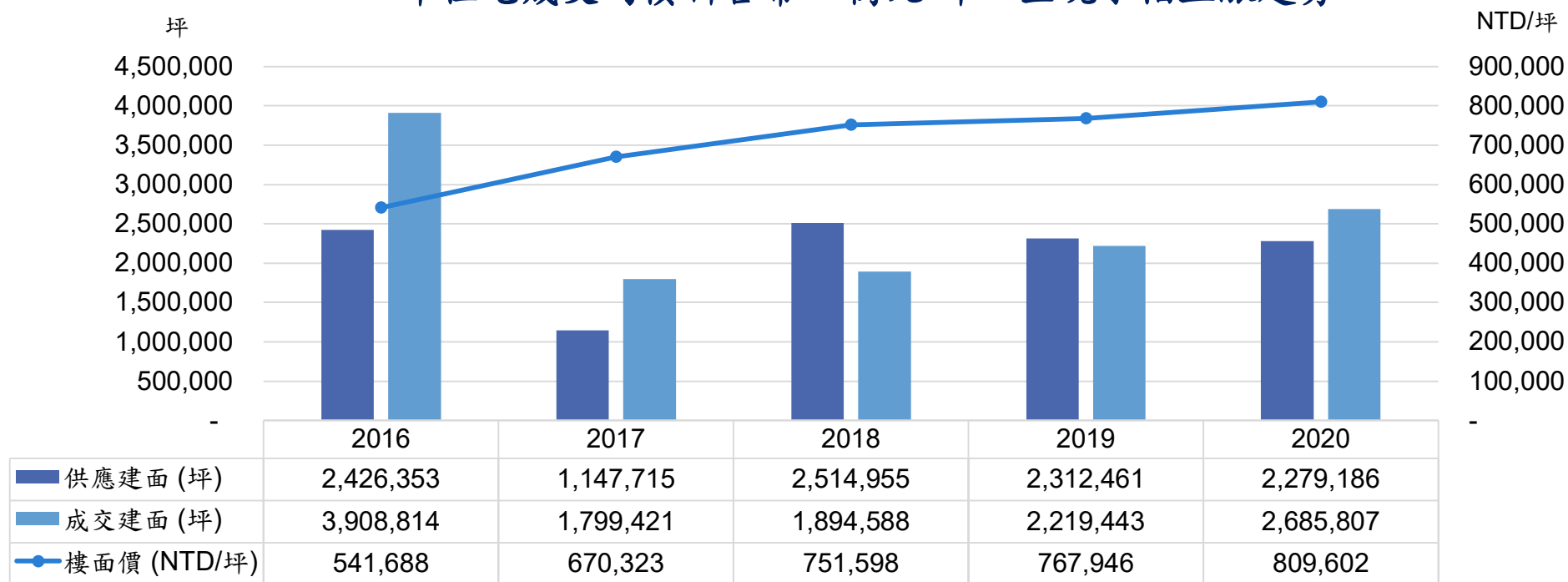


圖片來源：上海市人民政府新聞辦公室

數據來源：上海統計局_上海統計年鑑2020

上海2016-2020年住宅價格趨勢

2020年上海住宅市場火熱，269萬坪成交量創2017年後市場新高
2020年住宅成交均價新台幣81萬元/坪，呈現小幅上漲趨勢

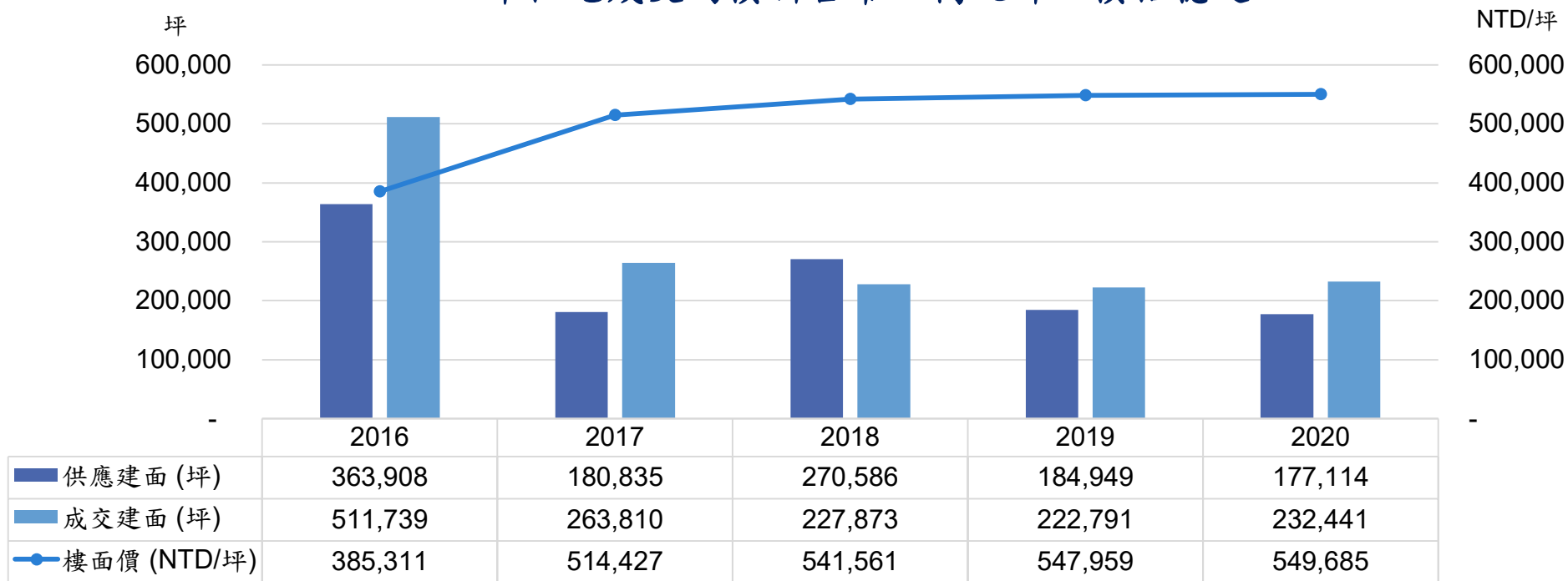


- 2020年上海住宅供應228萬坪，同比持平；2018年後市場供應總體保持平穩
- 2020年上海住宅成交269萬坪，同比上漲21%，市場流動性釋放加上城區舊改推動成交走高，創2017年後市場新高
- 2020年上海住宅成交均價新台幣81萬元/坪，同比上漲5%，受疫情影響，限價政策小幅鬆動

資料來源：同策房產諮詢

嘉定2016-2020年住宅價格趨勢

嘉定供應持續縮減，2019-2020年市場表現供不應求
2020年住宅成交均價新台幣55萬元坪，價格穩定



- 2020年嘉定住宅供應18萬坪，同比下降4%，主力供應為安亭區；2018年後市場供應總體呈現下滑趨勢
- 2020年嘉定住宅成交23萬坪，同比上漲4%，主力成交為安亭區；嘉定跟隨全市熱度，市場表現供不應求
- 2020年嘉定住宅成交均價新台幣55萬元/坪，同比持平，受供求主力區域影響，嘉定整體價格增長不明顯

資料來源：同策房產諮詢

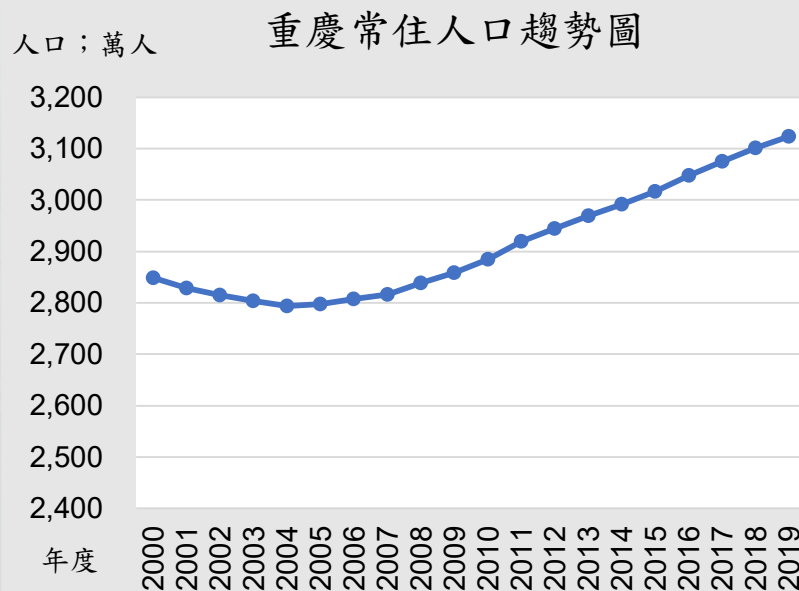
鼎固主要開發城市介紹—重慶市

重慶市為全中國大陸**GDP**增速最快的直轄市(2020年)，常住人口數達**3,124萬人**(2019年)

重慶市為中國大陸現有的四個直轄市之一，是長江上游地區的經濟、金融、科技創新、航運和商貿物流中心，亦是西南地區最為重點發展及最大的工商業城市、綜合交通及國際航空樞紐。同時，重慶更是世界上市域人口最多的城市，其次分別為上海市和北京市。

◆ 機場進出旅客：**4,600萬人次**(2019年)

◆ 城市地鐵線路：重慶軌道交通共**10條**線路已通車；較場口站**2020年**日均人流數達**4.9萬人**

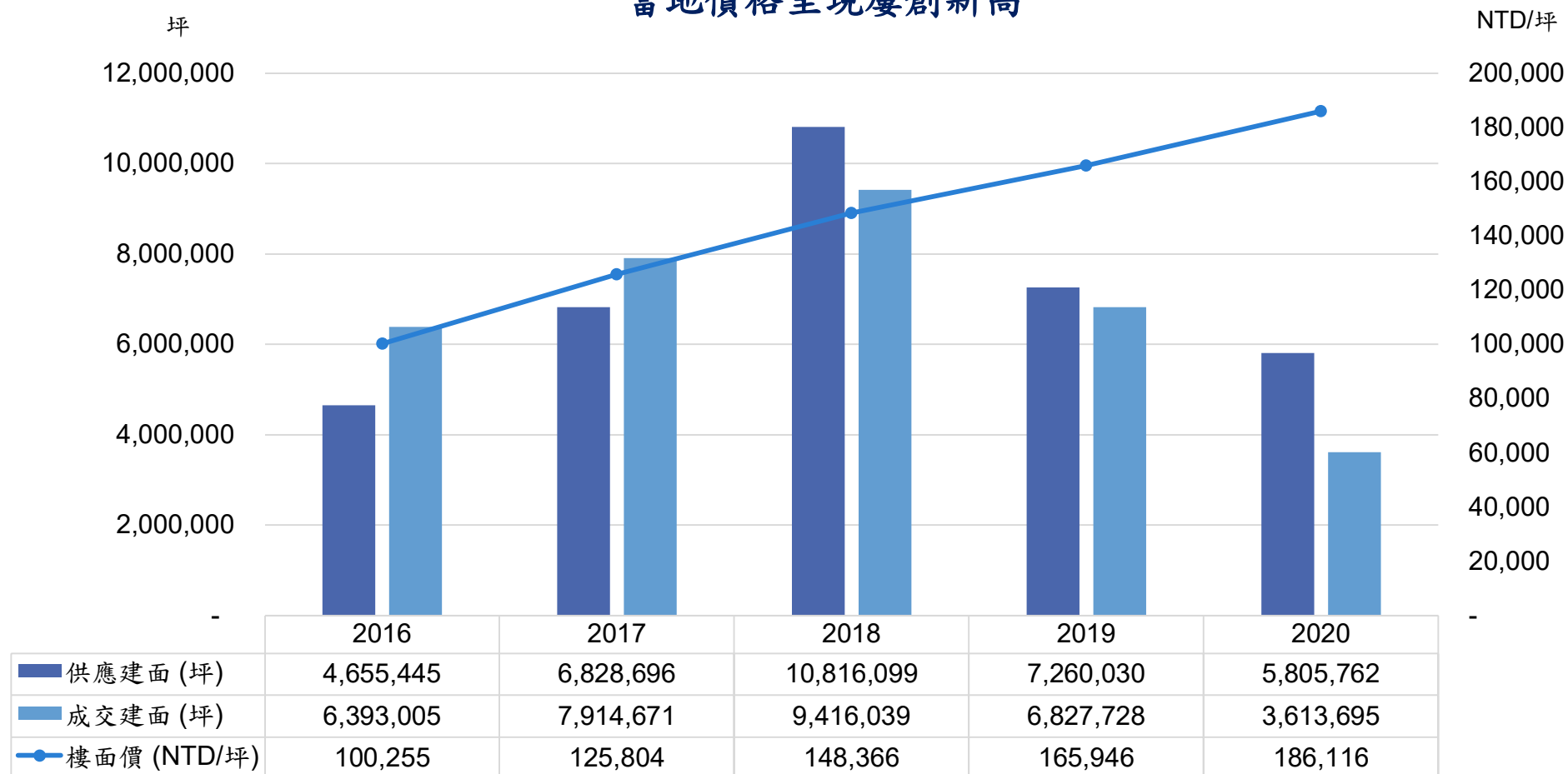


圖片來源：重慶市渝中區人民政府

數據來源：重慶統計局_重慶統計年鑑2020

重慶2016-2020年住宅價格趨勢

重慶2018-2020年住宅市場呈現供給與成交量縮樣態 當地價格呈現屢創新高

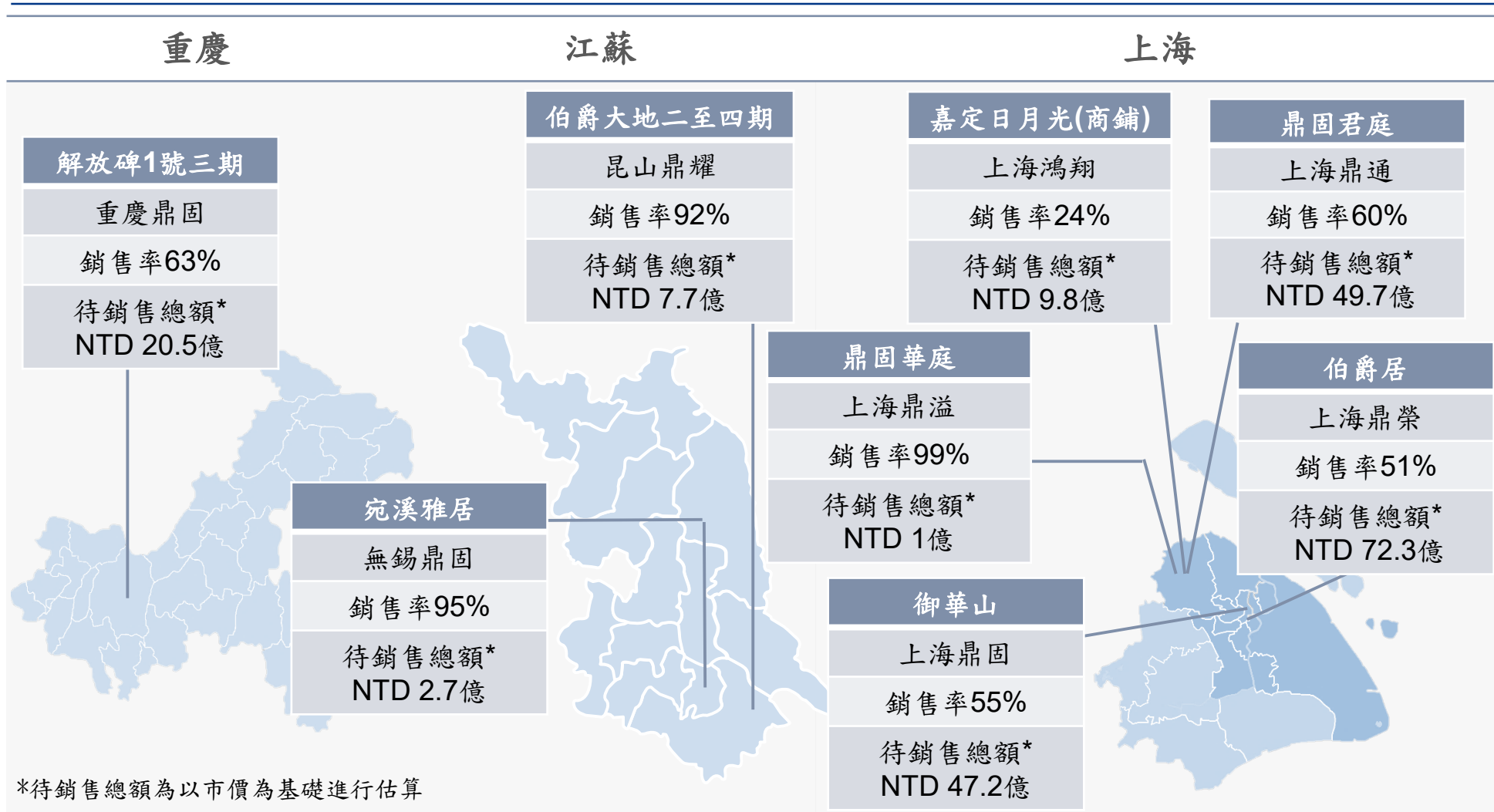


資料來源：同策房產諮詢

2. 營運概況

已完工建案銷售狀況

截至2020年底，公司待銷售建案總額超過新台幣200億元



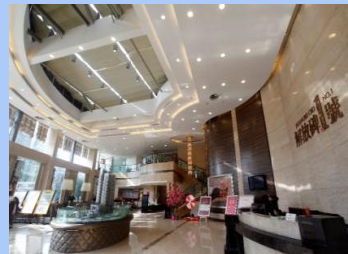
已完工建案展示



上海黃浦-伯爵居



上海嘉定-鼎固君庭



重慶解放碑一號-R3棟



江蘇昆山-伯爵大地

已完工建案展示-上海伯爵居

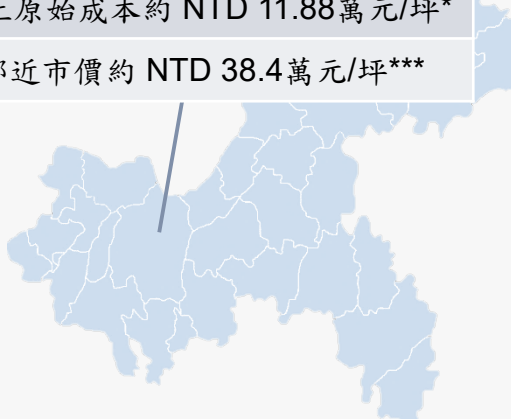


投資性不動產租賃狀況

投資性不動產除貢獻近三年平均租金收入約新台幣**20億元**外，亦有龐大之潛在增值利益

重慶

解放碑日月光中心 (商場)
重慶鼎固
出租率 64%
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)
營收 NTD 83百萬
地上原始成本約 NTD 11.88萬元/坪*
鄰近市價約 NTD 38.4萬元/坪***



上海

上海嘉定-日月光中心 (商場)
上海鴻翔
出租率 61%
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)
營收 NTD 48百萬
地上原始成本約 NTD 21.2萬元/坪*
近期無鄰近建物可參考價格

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200坪 (含地下總面積共約8,600坪)
營收 NTD 20百萬



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)
營收 NTD 111百萬
地上原始成本約 NTD 38萬元/坪*
鄰近市價約 NTD 93萬元/坪**

上海黃浦-日月光中心 (商場、辦公樓)
上海鼎榮
出租率 88%
地上建築面積約4.2萬坪 (含地下總面積共約8.1萬坪)
營收 NTD 1,434百萬
地上原始成本約 NTD 46.5萬元/坪*
鄰近市價約 NTD 81.7萬元/坪***

*已完工投資性不動產成本包含土地和建屋成本

**鄰近地區市價採當地官方揭露之土地地上建築面積拍賣資訊(拍賣總價÷可建設面積)

***鄰近地區市價採當地官方揭露之建物地上建築面積拍賣資訊(拍賣總價÷建物面積)

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	商場日均人流量	出租率	2020年營收
重慶鼎固	重慶解放碑-日月光中心	約3.2萬坪	約4.5萬坪	146	2.6萬人	64%	NTD 83百萬
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	335	7.6萬人	87%	NTD 1,048百萬
	上海黃浦-日月光中心 (辦公樓)			44	N/A	89%	NTD 386百萬
上海鴻翔	上海嘉定-日月光中心	約1.2萬坪	約1.6萬坪	55	2萬人	61%	NTD 48百萬

重慶解放碑



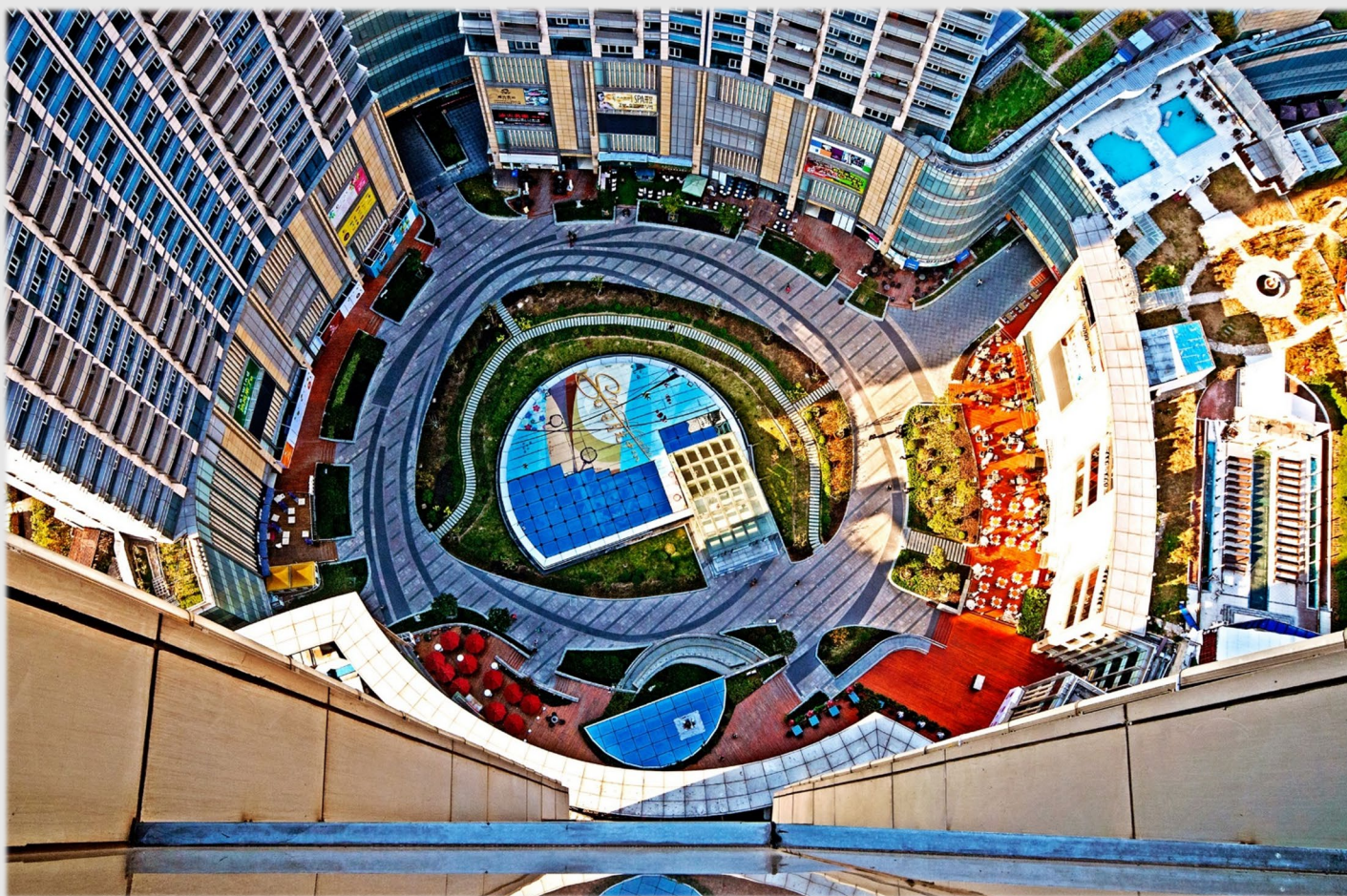
上海黃埔



上海嘉定



打浦橋日月光中心鳥瞰圖



在建中建案概況

在建中建案可銷售總額超過新台幣300億元

江蘇

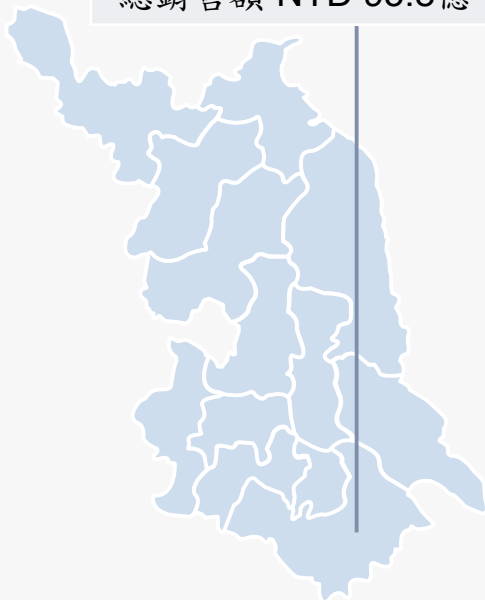
伯爵大地

昆山鼎耀

預計2023年完工

待售面積約 3.3萬坪

總銷售額 NTD 93.8億



上海

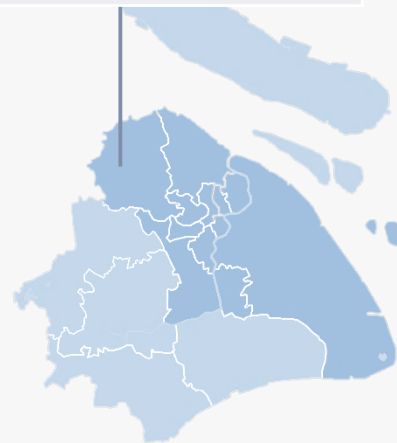
匯景華庭

上海名龍

預計2022年完工

待售面積約 4.1萬坪

總銷售額 NTD 227.9億



昆山鼎耀-伯爵大地示意圖



昆山鼎耀-伯爵大地實景圖



嘉定地塊規劃總覽

包含商辦大樓和休閒商業中心，其中一般住宅、租賃式住宅及公寓式辦公戶數合計近4,900戶

- 商業--鼎固商業中心

由2棟超高層商辦大樓和1座大型休閒商業中心組成

- 住宅--鼎固君庭

由1棟酒店和4棟高層住宅建築組成

- 住宅--城市華庭 & 商業--嘉定鼎固大廈

由1棟公寓式辦公、1棟租賃式辦公、6棟高層住宅、沿街商業和3,600坪公車樞紐組成

- 住宅--匯景華庭

由20棟高層住宅組成



嘉定地塊鳥瞰圖



嘉定地塊鳥瞰圖



在建中投資性不動產狀況

在建中投資性不動產皆位處上海，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)

地上原始成本約 NTD 4.8萬元/坪

鄰近地區市價約 NTD 9.6萬元/坪*

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

地上原始成本約 NTD 40.5萬元/坪

鄰近地區市價約 NTD 84.7萬元/坪*

AB辦公樓(上海嘉定區)

上海鼎嘉

預計2022年完工

總建築面積約 3萬坪
(皆為地上面積)

地上原始成本約 NTD 3.1萬元/坪

鄰近地區市價約 NTD 9.6萬元/坪*

*鄰近地區市價採當地官方揭露之土地地上建築面積拍賣資訊(拍賣總價÷可建設面積)

上海日月光中心發展計畫(打浦橋站)



打浦橋日月光二期效果圖



待開發土地

現有待開發土地位處上海及重慶，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	鄰近地區市價/坪
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	約 NTD 9.6萬元*
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	約 NTD 9.6萬元*
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	約 NTD 11.8萬元*
合計				約 16.8萬坪		

*鄰近地區市價採當地官方揭露之土地地上建築面積拍賣資訊(拍賣總價÷可建設面積)

3. 財務資訊

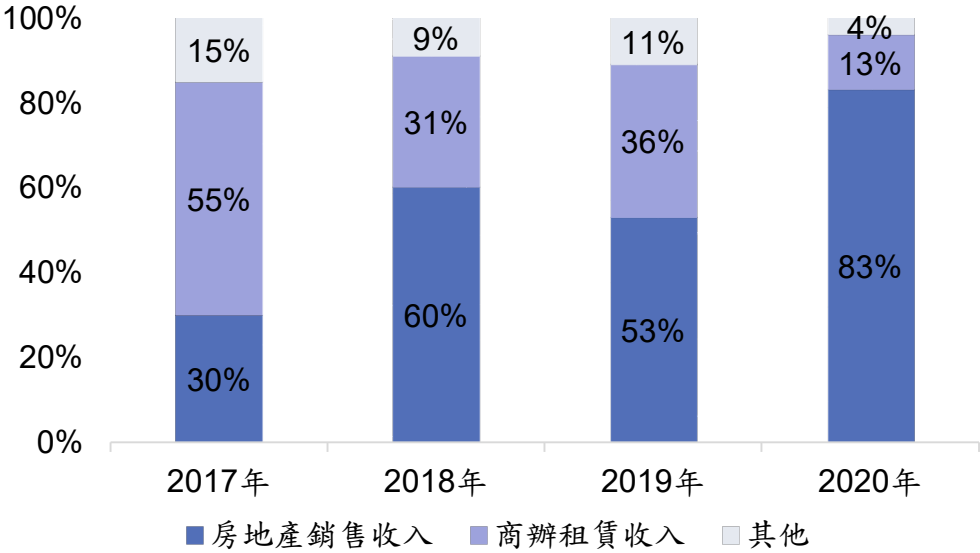
近三年損益表

單位：新台幣仟元

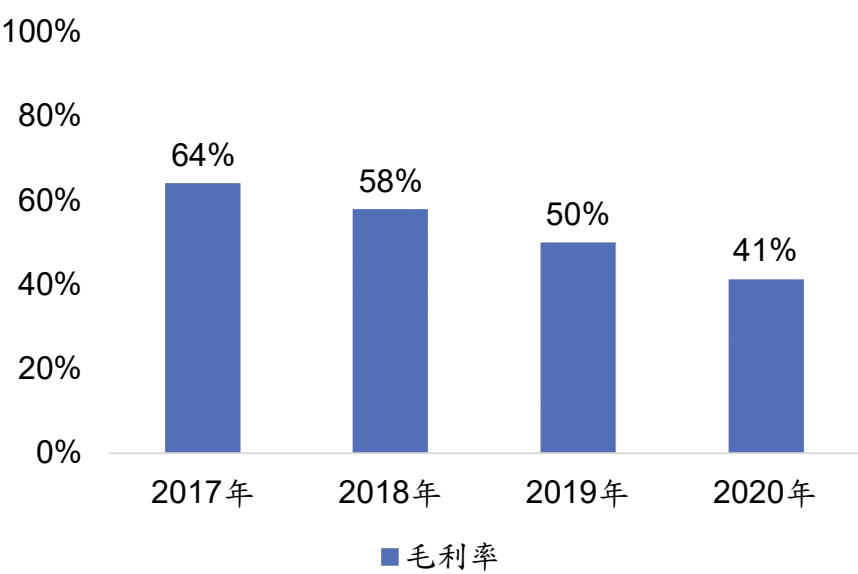
	2018年	2019年	2020年
營業收入	6,928,722	5,737,206	13,419,916
-房地產銷售收入	4,161,898	3,029,343	11,157,891
-商辦租賃收入	2,150,627	2,073,525	1,711,236
-其他	616,197	634,338	550,789
營業成本	(2,930,051)	(2,885,466)	(7,897,413)
營業毛利	3,998,671	2,851,740	5,522,503
投資性不動產公允價值變動利益	563,727	(2,728,887)	(1,460,226)
繼續營業單位稅前淨利	3,176,721	(358,089)	2,695,595
繼續營業單位本期淨利 (損)	1,668,192	422,629	1,177,355
停業單位本期淨利 (損)	(35,033)	7,791,012	-
歸屬於本公司業主淨利	1,631,299	8,209,089	1,177,395
每股盈餘 (新台幣元)	0.94	4.72	0.68

歷年營收組成及毛利率

歷年營收組成



歷年毛利率



合併資產負債表

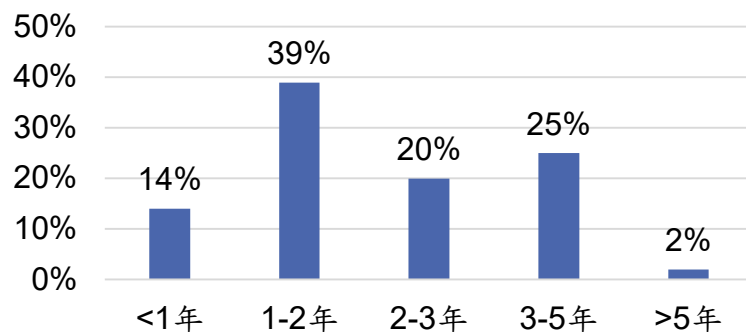
	2020.12.31		2019.12.31	
資產	NTD K	%	NTD K	%
現金及約當現金	6,776,782	6%	8,174,755	7%
透過損益按公允價值衡量之金融資產	4,521,266	4%	6,123,353	5%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	18,966,974	16%	19,305,547	16%
其他金融資產	808,035	1%	1,903,183	2%
存貨				
-在建及規劃中不動產	32,874,005	29%	34,280,778	28%
-商品存貨	6,158,237	5%	7,071,144	5%
固定資產	580,118	-	635,305	-
投資性不動產	43,823,194	38%	43,722,207	35%
其他資產	1,994,811	1%	2,331,128	2%
資產合計	116,503,422	100%	123,547,400	100%

	2020.12.31		2019.12.31	
負債	NTD K	%	NTD K	%
銀行借款	48,708,904	43%	47,270,539	38%
合約負債	430,940	-	5,515,758	5%
應付帳款	853,516	1%	497,074	1%
本期所得稅負債	1,679,163	1%	1,356,073	1%
遞延所得稅負債	8,295,577	7%	8,494,051	7%
預收收入	159,937	-	178,145	-
其他負債	2,223,696	2%	5,427,186	4%
負債合計	62,351,733	54%	68,738,826	56%
權益	NTD K	%	NTD K	%
股本	17,402,970	15%	17,402,970	14%
可供分配盈餘	21,054,333	18%	19,045,451	16%
法定盈餘公積及特別盈餘公積	17,961,163	15%	22,673,513	18%
其他權益項目	(2,344,807)	(2%)	(4,390,147)	(4%)
非控制權益	78,030	-	76,787	-
權益合計	54,151,689	46%	54,808,574	44%
負債及權益合計	116,503,422	100%	123,547,400	100%

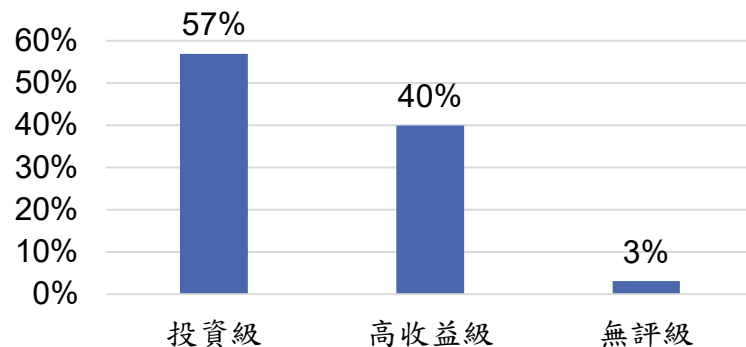
債券到期日及評級分析

債券總市值近新台幣200億元，貸款比率約60%

債券到期日分析



債券評級分析



Moody's 評級	S&P 評級	佔比	具代表性之發行人	
Aa3	AA-	0.1%	第一阿布札比銀行	FAB SUKUK
A1	A+	1.6%	千葉銀行	CHIBA BANK LTD
A2	A	2.0%	國銀租賃	CDBL FUNDING
A3	A-	5.0%	瑞穗金融集團	MIZUHO FINANCIAL
Baa1	BBB+	11.0%	建設銀行	CHINA CONSTRUCTION BANK
Baa2	BBB	15.9%	拜耳金融	BAYER US FINANCE
Baa3	BBB-	21.0%	渣打集團	STANDARD CHARTERED
Ba1	BB+	5.7%	碧桂園	COUNTRY GARDEN
Ba2	BB	6.1%	復星國際	FORTUNE STAR
Ba3	BB-	12.1%	雅居樂	AGILE GROUP
B1	B+	7.6%	仁恆置地	YANLORD LAND
B2	B	6.5%	恆大集團	CHINA EVERGRANDE
B3	B-	0.8%	蒙古政府	MONGOLIA GOVERNMENT
Caa1	CCC+	1.2%	VEDANTA	VEDANTA RESOURCES PLC
Caa2	CCC	0.5%	馬爾代夫政府	REPUBLIC OF MALDIVES
無評級	無評級	3.1%	印度尼西亞鷹航	GARUDA INDONESIA
合計		100.0%		

債券投資相關損益

單位：新台幣仟元

項目	2019年	2020年
其他利益及損失	(402,054)	(1,018,226)
其中：		
債券預計信用損失	(74,936)	(721,102)
債券處分收益	9,345	7,878
債券管理費	(6,170)	(47,518)
小計	(71,761)	(760,742)
債券利息收入	492,533	948,542
債券利息支出	(115,798)	(163,704)
債券投資對淨利影響數	304,974	24,096

公司股利政策

- 董事會決議通過2020年現金股利為每股1.2元，對應股利發放率為176%

年度	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
每股盈餘(元)	1.8	1.67	2	1.38	0.08	0.94	4.72	0.68
現金股利(元)	0.2	0.22	0.36	0.36	0.36	0.72	2.23	1.2
股利發放率(%)	11.2	13.2	18	26.1	450	76.6	47.2	176



鼎固控股有限公司

SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED

<http://www.sinohorizon.cn>

ir@sinohorizon.cn