

重慶日月光中心



上海御華山



昆山伯爵大地

上海春申麗園



上海日月光中心



上海嘉定



鼎固控股有限公司 業績發佈會

SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED

2019/05/22



鼎固-KY(2923)

■ 目錄

- 公司簡介
- 營運狀況
- 財務狀況



公司簡介

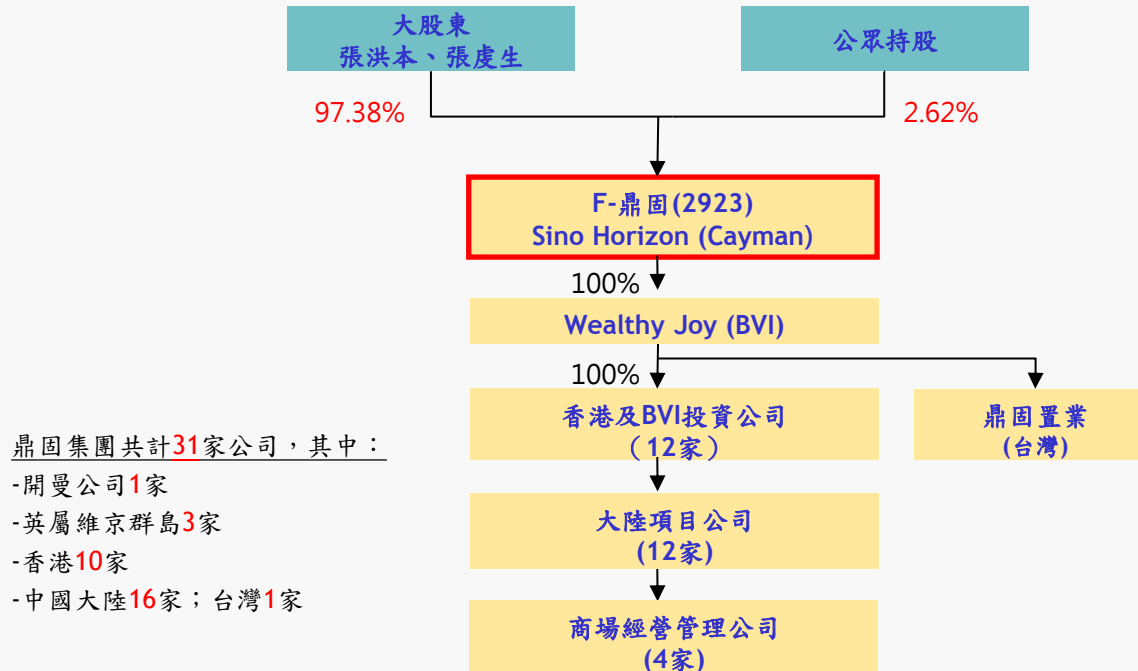


鼎固-KY(2923)

基本資料

- 董事長：張洪本 先生 總經理：張能耀 先生
- 成立時間：2007年12月 鼎固公司於開曼成立
- 掛牌日期：2012年12月
- 資本金：新台幣 174億
- 本公司業主權益：新台幣 600億(截至2019/03/31)
- 主營業務：於中國大陸經營不動產開發、租售、管理及停車場業務等
- 員工人數：369人(截止2019/04/30)

公司架構(截至2019-03-31)



[返回目錄](#)



■ 項目開發面積

截止2019年03月31日

單位面積：平方米

項目	住宅	公寓式 辦公	辦公	商業	停車場、會 所及其他	合計	
現有項目面積	509,187	36,056	441,890	755,614	619,788	2,362,535	100%
已完工待售/自持：							
上海	40,867	36,056	45,777	240,117	178,642	541,459	
江蘇	11,068	-	-	-	1,359	12,427	
重慶	37,117	-	-	108,388	47,111	192,616	
已完工待售/自持合計	89,052	36,056	45,777	348,505	227,112	746,502	32%
建造及規劃中：							
上海	180,295	-	112,329	358,103	244,418	895,145	
江蘇	239,840	-	-	-	81,433	321,273	
重慶	-	-	283,784	49,006	66,825	399,615	
建造及規劃中合計	420,135	-	396,113	407,109	392,676	1,616,033	68%

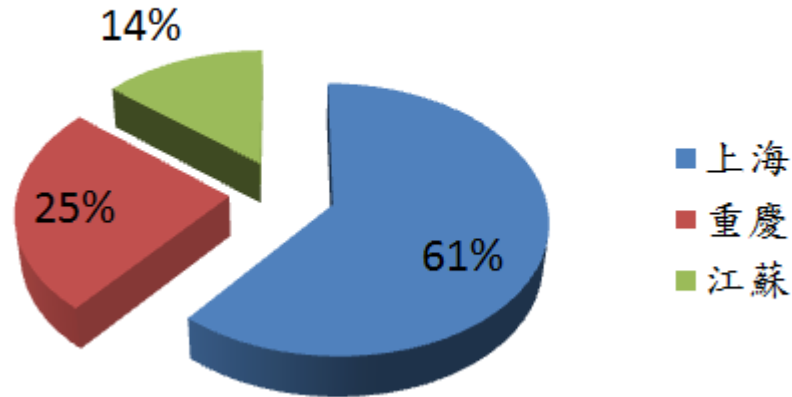
[返回目錄](#)



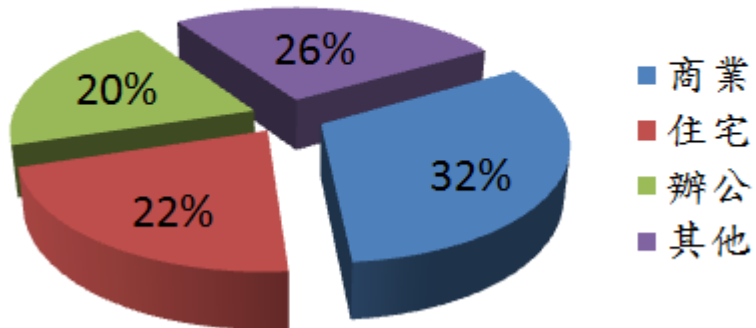
鼎固-KY(2923)

■ 現有項目分佈

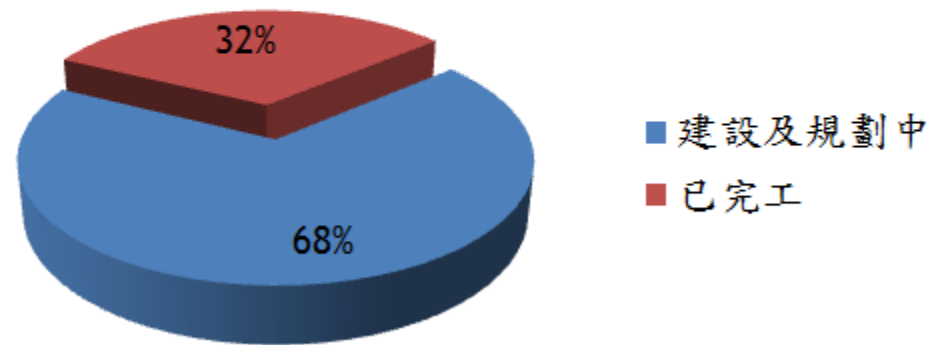
項目地域分佈



產品種類分佈



項目開發進度



[返回目錄](#)



鼎固-KY(2923)

■ 現有項目分佈

重慶

解放碑	592,231 平米
-----	------------



上海

華山路	35,878 平米
瑞金路一期	289,578 平米
瑞金路二期	156,258 平米
春申路	34,783 平米
嘉定城北路	829,346 平米
嘉定安亭	90,761 平米

小計 1,436,604 平米

昆山

前進西路	164,852 平米
------	------------

無錫

無錫地塊	168,848 平米
------	------------

[返回目錄](#)



營運狀況



■ 營運狀況

截止2019年03月底個案銷售統計表

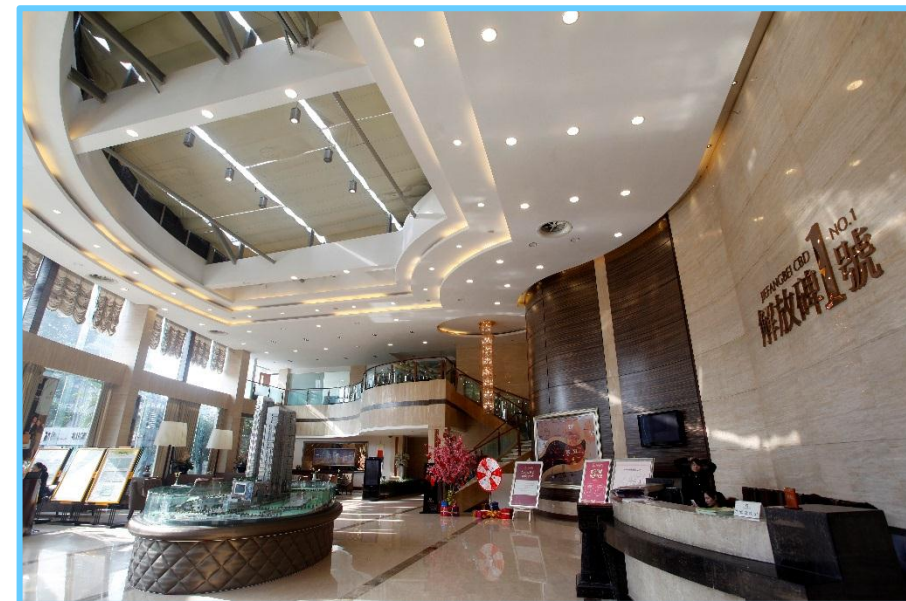
個案名稱	開盤日期	可售戶數	截至2019-03已簽約			銷售比率
			已交屋	未交屋	合計	
重慶渝中區「解放碑1號三期」	2015年5月	519	249	6	255	49%
上海嘉定區安亭「鼎固華庭」	2018年5月	308	289	2	291	94%
無錫錫山區「宛溪雅居一期」	2018年1月	222	-	136	136	61%



鼎固-KY(2923)

■ 今年在售建案

重慶渝中區-解放碑一號





鼎固-KY(2923)

■ 今年在售建案

上海嘉定區安亭-鼎固華庭



[返回目錄](#)



鼎固-KY(2923)

■ 今年在售建案

無錫錫山區-宛溪雅居

一期地上施工面積：
約4.5萬平方米



[返回目錄](#)



鼎固-KY(2923)

■ 公司建案-城市綜合體

重慶解放碑-日月光中心

1棟住宅： 約3.6萬平方米
 裙樓商場： 約15.7萬平方米

商場日均人流量：約3.2萬人次，現已有198
 戶商戶進駐。



[返回目錄](#)



鼎固-KY(2923)

重慶市基礎訊息：

常住人口數：3,102萬人(截至2018/12/31)

面積：8.2萬平方公里

城市地鐵線路：重慶軌交共9條線路已通車





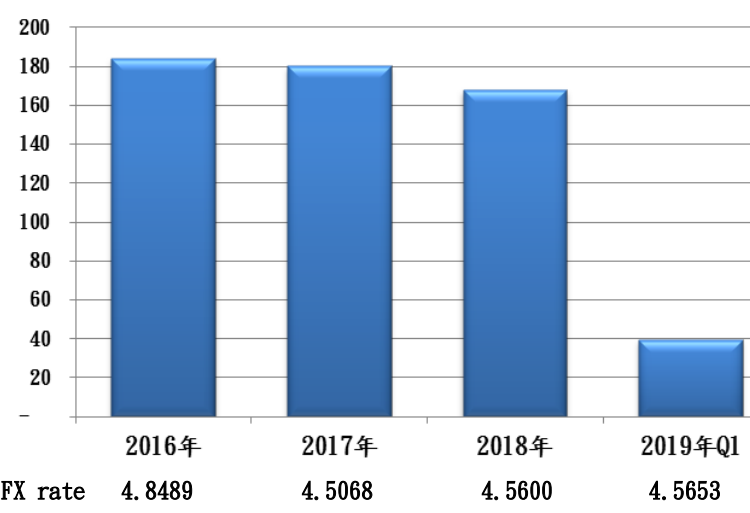
■ 商場收入

截至2019.03.31

重慶日月光中心商場	2016年	2017年	2018年	2019年Q1
商場收入 (NTD' 000)	184,437	180,385	168,082	39,590

出租率
72%

NTD M 重慶日月光中心商場收入



註:2016年5月營改增前收入含5%營業稅.



鼎固-KY(2923)

■ 公司建案-城市綜合體

上海黃浦-日月光中心

辦公樓/商場：約28.9萬平方米

商場日均人流量：約8.8萬人次
已有351戶商戶進駐。



[返回目錄](#)



鼎固-KY(2923)

上海市基礎訊息：

常住人口數：2,424萬人（截至2018/12/31）

面積：6,341平方公里

城市地鐵線路：上海軌交共16條線路已通車





鼎固-KY(2923)

■ 商場/辦公樓收入

黃浦日月光中心-商場	2016年	2017年	2018年	2019年Q1
商場收入 (NTD' 000)	1,540,701	1,341,239	1,338,130	329,419

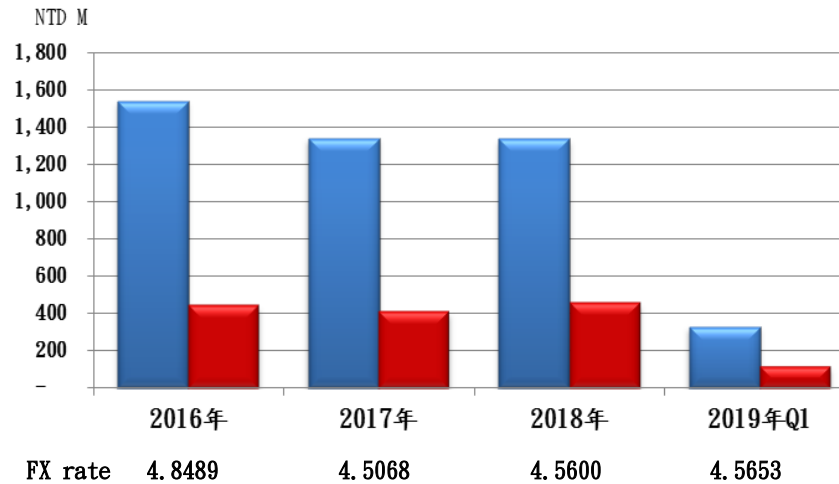
黃浦日月光中心-辦公樓	2016年	2017年	2018年	2019年Q1
辦公樓收入 (NTD' 000)	438,395	410,255	454,384	115,604

截至2019.03.31

出租率
86%

出租率
98%

黃浦日月光中心商場/辦公樓收入



註:2016年5月營改增前收入含5%營業稅。

[返回目錄](#)



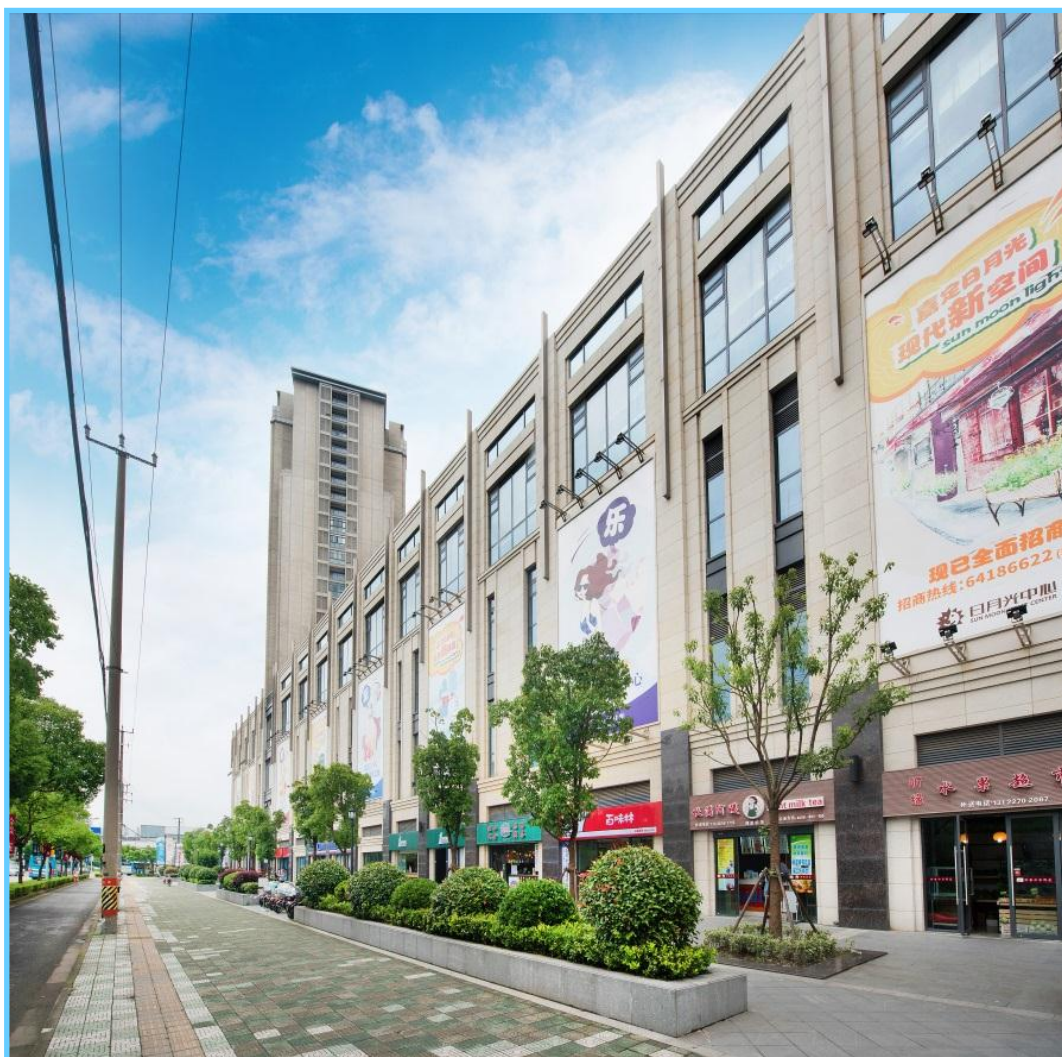
鼎固-KY(2923)

■ 公司建案-城市綜合體

上海嘉定-日月光中心

商場：約4.9萬平方米

商場日均人流量：約3萬人次
已有65戶商戶進駐。



[返回目錄](#)



鼎固-KY(2923)

嘉定區基礎訊息：

常住人口數：159萬人（截至2018/12/31）

面積：464.2平方公里

地理位置：位於上海地鐵11號線—嘉定北站





鼎固-KY(2923)

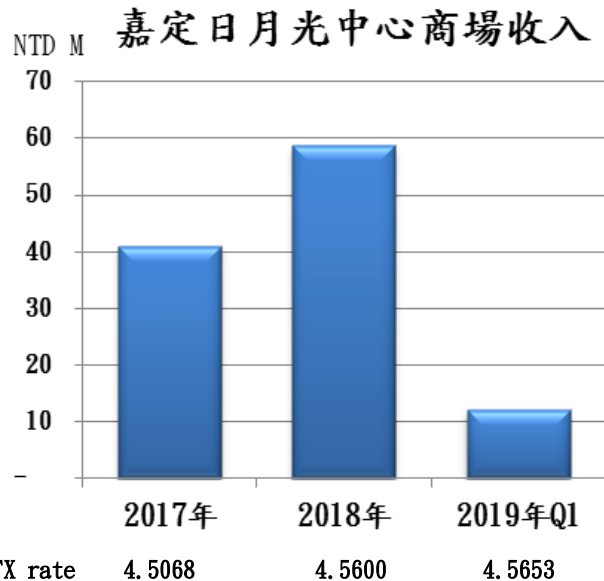
■ 商場收入

截至2019.03.31

嘉定日月光中心	2016年	2017年	2018年	2019年Q1
商場收入 (NTD' 000)	-	40,950	58,630	11,979

出租率
42%

註:嘉定日月光中心於2017年7月開業.



[返回目錄](#)



財務狀況



單位：新台幣仟元

	2017	2018	2019Q1
營業收入	3,701,823	6,928,722	1,159,812
-房地產銷售收入	1,109,280	4,161,898	476,559
-商辦租賃收入	2,054,298	2,150,627	530,712
-其他	538,245	616,197	152,541
營業成本	(1,341,872)	(2,930,051)	(410,236)
營業毛利	2,359,951	3,998,671	749,576
投資性不動產公允價值變動利益	610,998	563,727	-
繼續營業單位稅前淨利	1,158,453	3,176,721	571,275
繼續營業單位本期淨利 (損)	-12,542	1,668,192	379,220
停業單位本期淨利 (損)	202,606	-35,033	7,879,732
歸屬於本公司業主淨利	147,750	1,631,299	8,254,244
每股盈餘 (新台幣元)	0.08	0.94	4.74



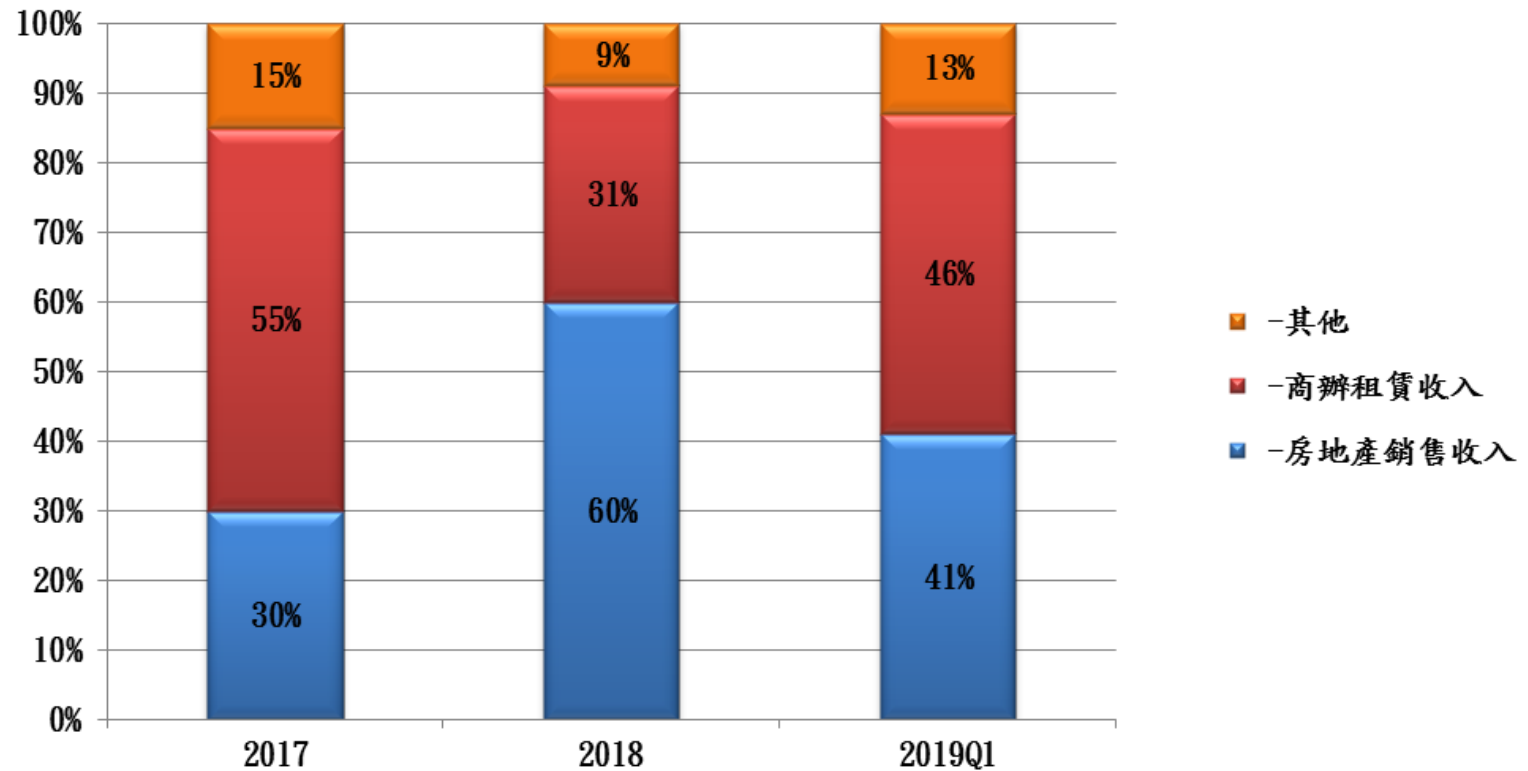
■ 出售北京項目股權交易效益評估－每股盈餘影響數

項目	金額(新台幣仟元)(註)
成交價	19,222,285
股權淨值及其他	(9,542,981)
稅前處分利益	9,679,304
所得稅費用	(1,832,763)
處份利益	7,846,541
每股盈餘影響數	4.51

註：以2019/3/27匯率計之



歷年營收對比





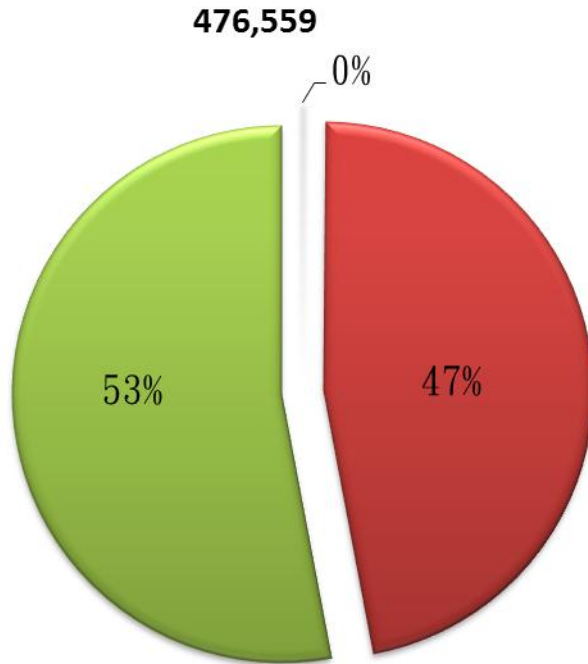
合併損益表

	FY 2019.01-03		FY 2018.01-03	
	NTD K	%	NTD K	%
營業收入	1,159,812	100%	911,002	100%
營業成本	(410,236)	(35%)	(275,594)	(30%)
毛利	749,576	65%	635,408	70%
銷管費用及其他	38,778	3%	(423,161)	(47%)
財務成本	(217,079)	(19%)	(178,779)	(19%)
稅前淨利	571,275	49%	33,468	4%
土增稅	(40,619)	(4%)	(25,376)	(3%)
所得稅費用	(151,436)	(12%)	(130,147)	(14%)
繼續營業單位本期淨利 (損)	379,220	33%	(122,055)	(13%)
停業單位淨利 (損)	7,879,732	679%	108,837	12%
本期淨利	8,258,952	712%	(13,218)	(1%)
淨利歸屬於：				
本公司業主	8,254,244		(37,231)	(4%)
非控制權益	4,708		24,013	3%
	8,258,952		(13,218)	
每股盈餘	4.74		(0.02)	



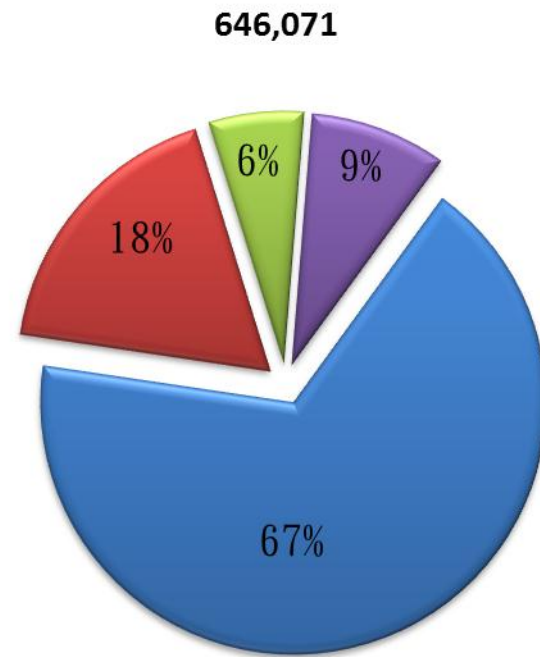
鼎固-KY(2923)

2019.01-03 售房收入(NTD K)



- 上海嘉定建案 652
- 上海安亭項目 223,496
- 重慶解放碑R3 252,411

2019.01-03 租賃收入(NTD K)



- 上海黃浦一日月光中心 435,070
- 北京中關村一鼎好電子商場 115,359
- 重慶解放碑一日月光中心 39,275
- 其他 56,367



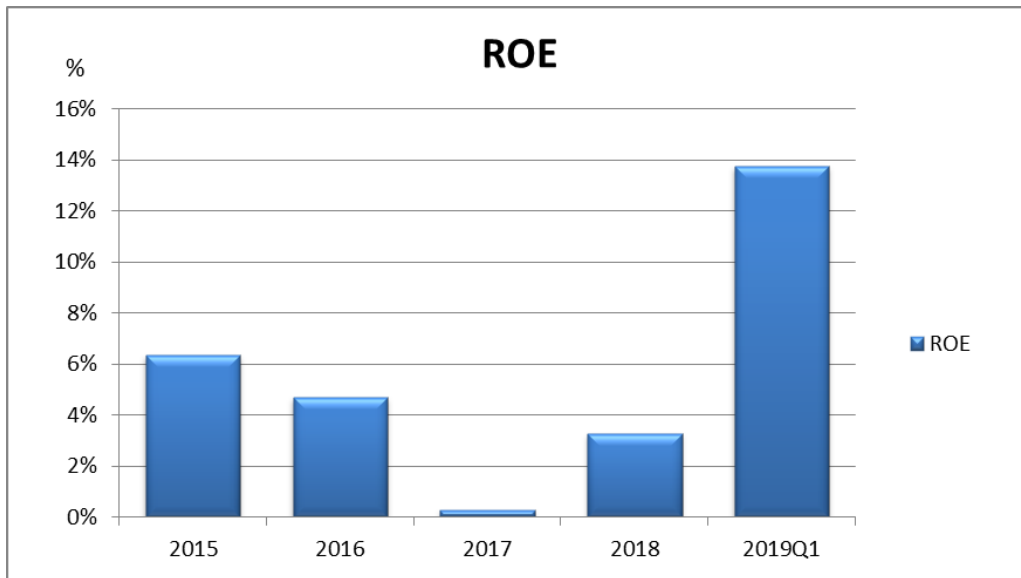
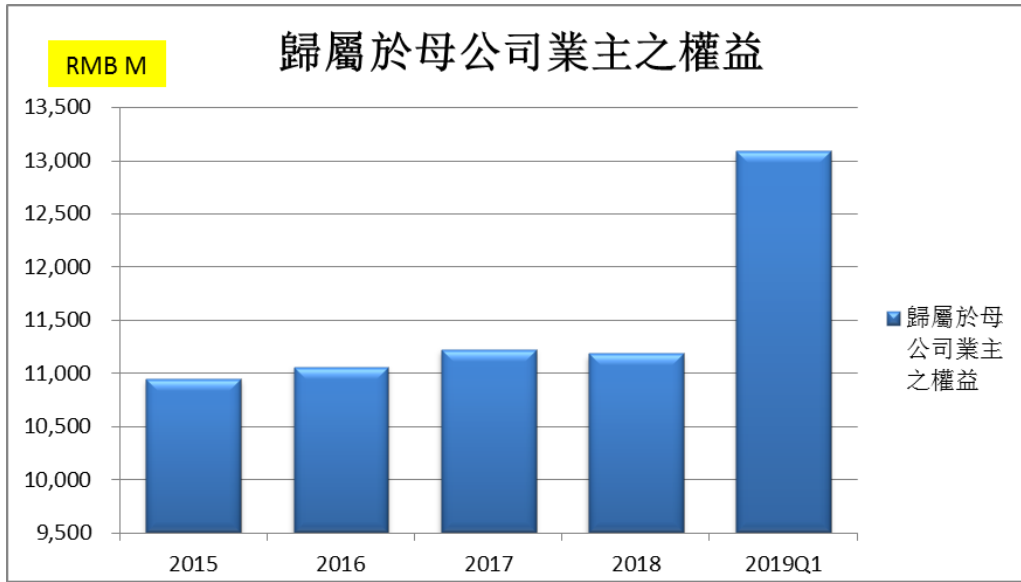
合併資產負債表

資產	2019.03.31		2018.12.31	
	NTD K	%	NTD K	%
現金及約當現金	21,201,393	18%	2,984,233	2%
透過損益按公允價值衡量之金融資產	4,017,892	3%	4,779,637	4%
其他金融資產	2,917,713	3%	231,356	-
待出售非流動資產	-	-	23,227,056	20%
存貨				
—在建及規劃中不動產	34,662,617	29%	32,723,513	28%
—商品存貨	7,274,954	6%	7,284,325	6%
固定資產	674,372	-	964,216	1%
投資性不動產	46,620,487	39%	45,138,117	38%
其他資產	2,155,948	2%	1,692,304	1%
資產合計	119,525,376	100%	119,024,757	100%

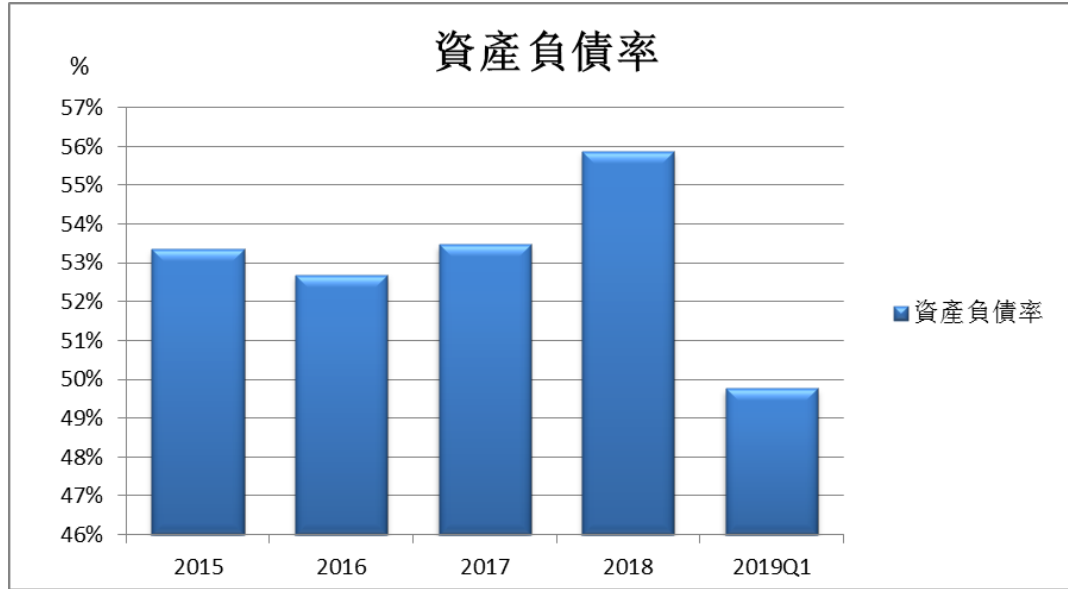
負債	2019.03.31		2018.12.31	
	NTD K	%	NTD K	%
銀行借款	40,395,331	34%	39,552,996	33%
合約負債	1,696,648	1%	1,216,506	1%
應付帳款	600,058	1%	742,059	1%
與待出售非流動資產相關之負債	-	-	10,593,226	9%
本期所得稅負債	3,102,394	3%	1,474,114	1%
遞延所得稅負債	10,427,121	9%	10,107,011	9%
預收收入	202,359	-	216,255	-
其他負債	3,060,062	2%	2,598,910	2%
負債合計	59,483,973	50%	66,501,077	56%
權益				
股本	17,402,970	15%	17,402,970	15%
可供分配盈餘	22,920,964	19%	14,666,720	12%
法定盈餘公積及特別盈餘公積	20,096,169	17%	20,096,169	17%
與待出售非流動資產相關之權益	-	-	179,536	-
其他權益項目	(460,453)	(1%)	(2,328,632)	(2%)
非控制權益	81,753	-	2,506,917	2%
權益合計	60,041,403	50%	52,523,680	44%
負債及權益合計	119,525,376	100%	119,024,757	100%



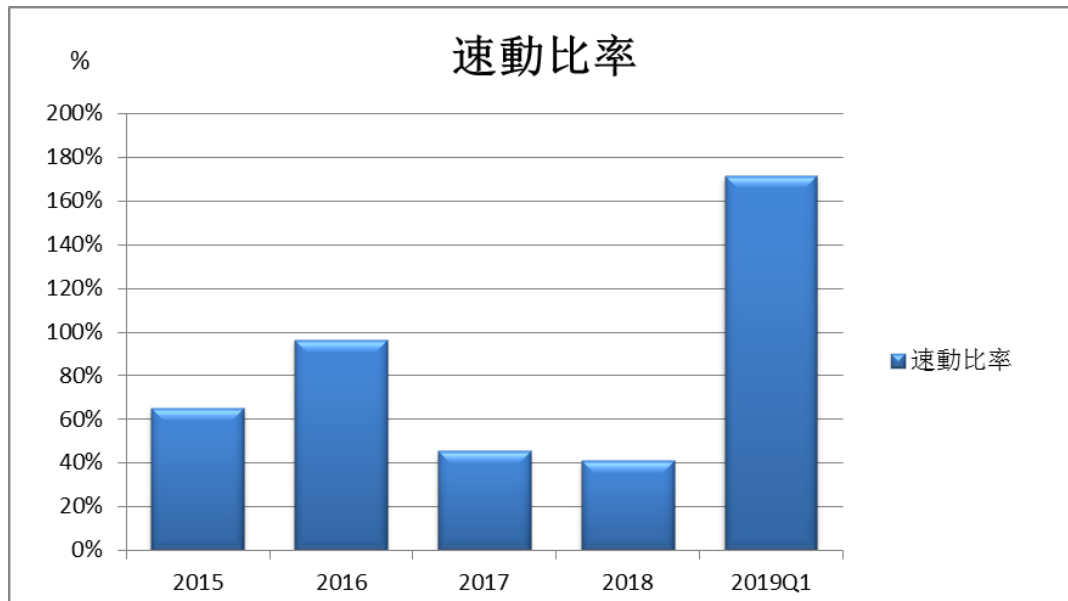
鼎固-KY(2923)



註：ROE=歸屬於本公司業主淨利 / 本公司業主權益



註：資產負債率=負債/資產



註：速動比率=速動資產/流動負債

速動資產包含：

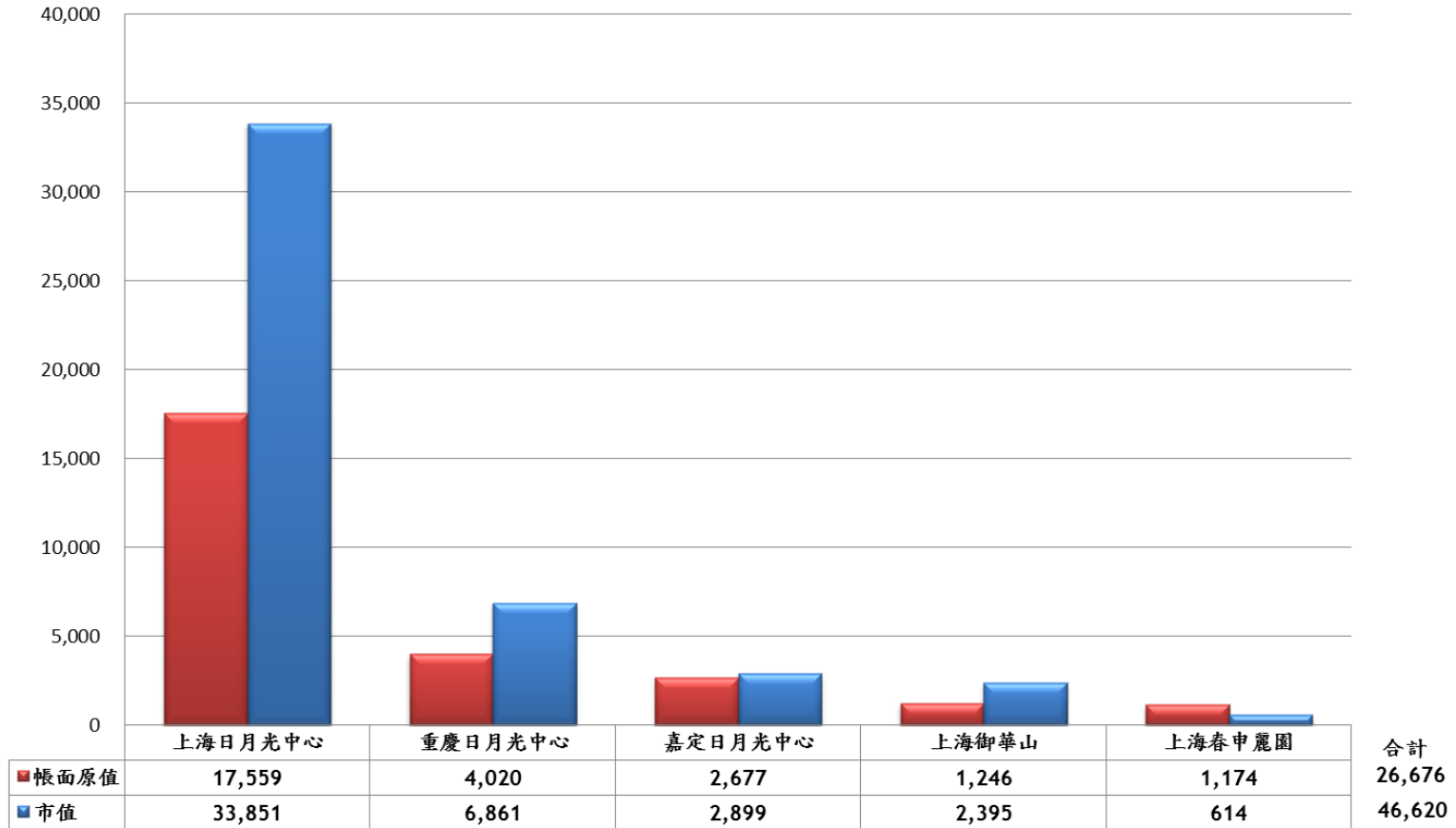
- 1、現金及約當現金
- 2、透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動
- 3、其他金融資產-流動



資產市值分析

投資性不動產 市值vs帳面原值

截至2019.03.31
NTD Million



(註：自2015年度起，每半年委請獨立第三方就投資性不動產之公允價值進行估價)

[返回目錄](#)



鼎固-KY(2923)



謝謝！