



重慶日月光中心



上海御華山



昆山伯爵大地



無錫苑溪雅居



上海日月光中心



上海嘉定

鼎固控股有限公司 法人說明會

SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED

2023/12

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論。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。

目錄

● 公司介紹	P.4~7
● 營運概況	P.8~19
● 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，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。

■ 2023年近期營運組合



房地產業務, 76.6%



其他, 2.6%

租賃, 17.1%

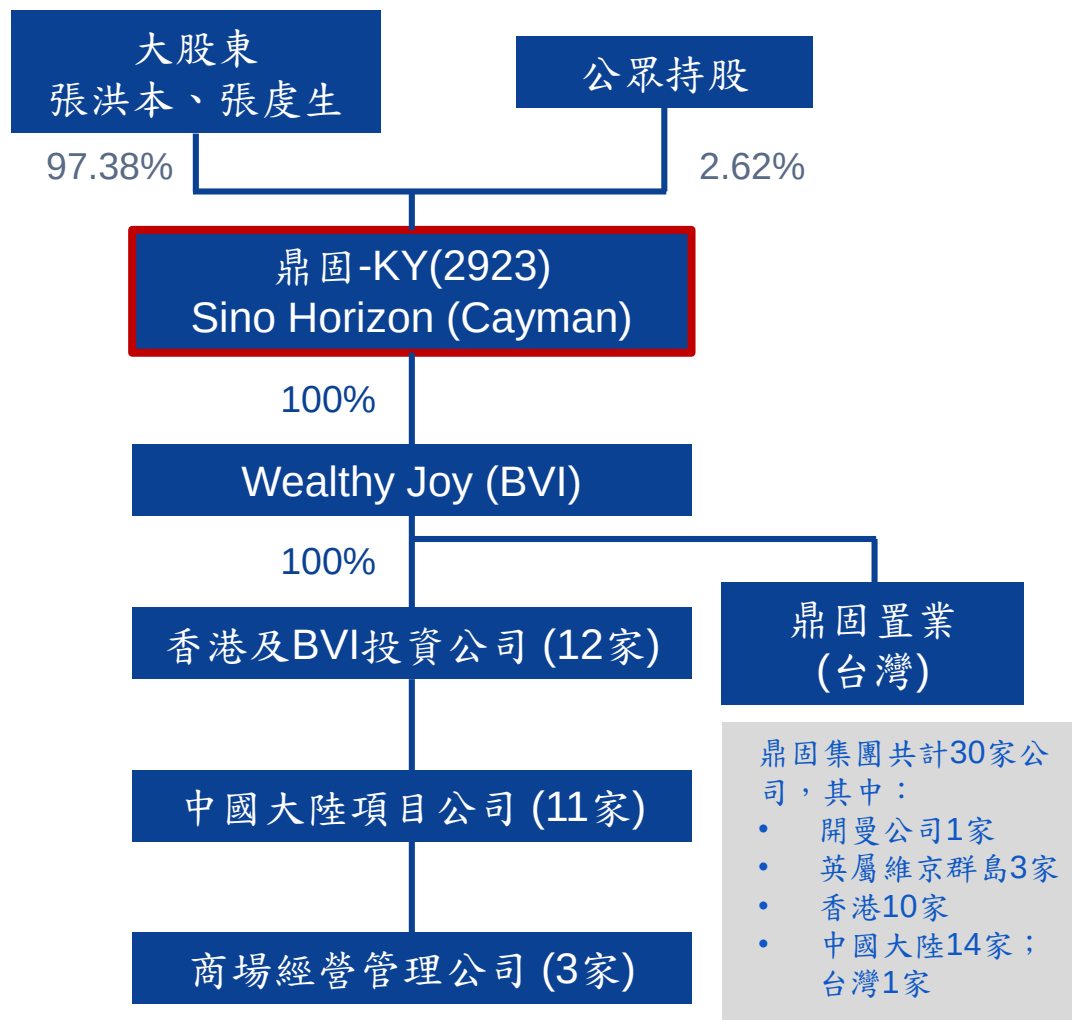


不動產管理, 3.7%

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	經營兩岸不動產開發、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

2023.1~9月主要建案交屋統計「匯景華庭」

交屋戶數: 265戶，金額56億

匯景華庭住宅建案，緊鄰軌道交通11號線終點站嘉定北站，與規劃中的嘉閔線地鐵站，雙軌交匯，周邊生活機能成熟，且擁有各類文教機構和嘉定中心醫院，匯集各項生活居住優勢。



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

投資性不動產租賃狀況

重慶

解放碑日月光中心 (商場)

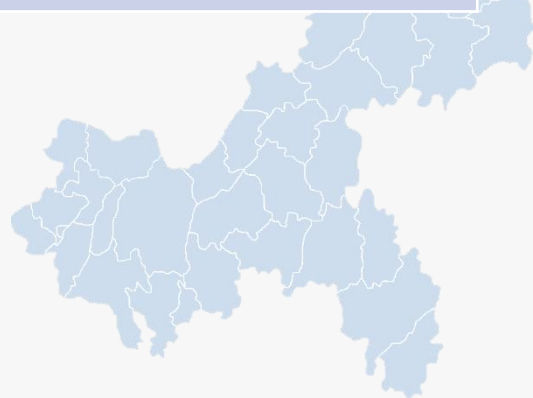
重慶鼎固

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

上海嘉定-日月光中心 (商場)

上海鴻翔

出租率 63.1 %

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)

上海黃浦-日月光中心 (商場、辦公樓)

上海鼎榮

商場出租率 77.3%
辦公樓出租率 87.2%

地上建築面積約4.2萬坪
(含地下總面積共約7.2萬坪)

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 39.1萬元/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營運現況

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	2023.09出租率	2022.09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	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7.2萬坪	277	77.3%	84.7%
	上海黃浦-日月光中心(辦公樓)			37	87.2%	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	63	63%	56.7%

重慶解放碑



上海黃浦

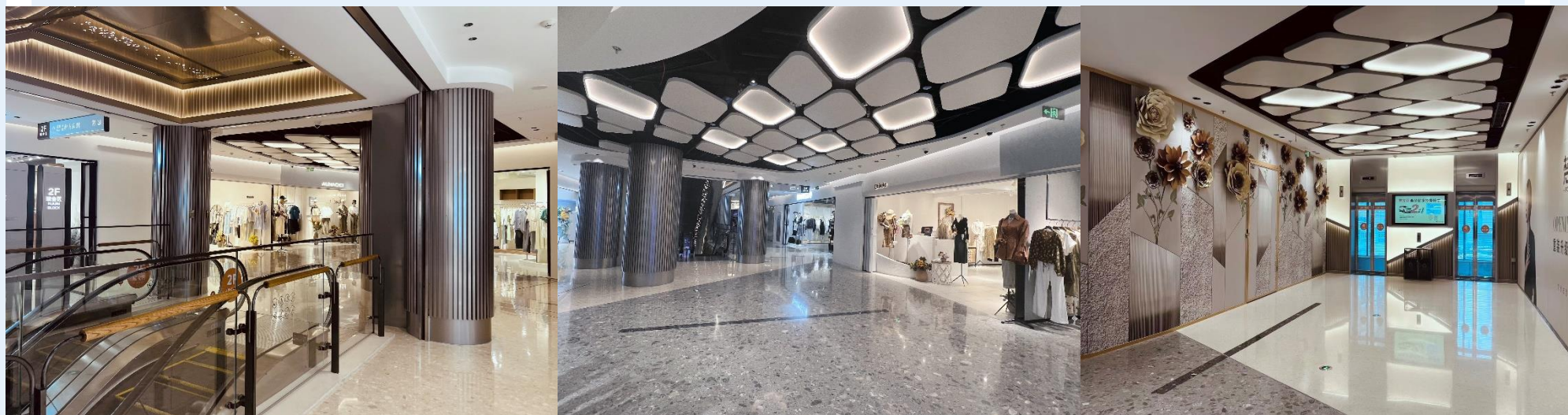


上海嘉定



上海黃浦日月光中心『瑞金區 2~3F』商場改裝

因應市場需求，調整消費空間，強化競爭力，日月光中心瑞金區 2、3 樓商場改裝，針對不同業態的商舖使用不同冷暖色調照明，主打新零售及親子品牌，精心配置母嬰室、女性補妝區、爸爸親子區、等待區、無障礙區等多功能設施，提供消費者舒適自然的購物環境。



les enfants 猫先生之家



HEYTEA 喜茶

TEAMAKER
谈马茶坊



在建中投資性不動產狀況--商辦建案地點多位處上海

上海

上海日月光二期(打浦橋站)

上海鼎霖

預計2025年完工

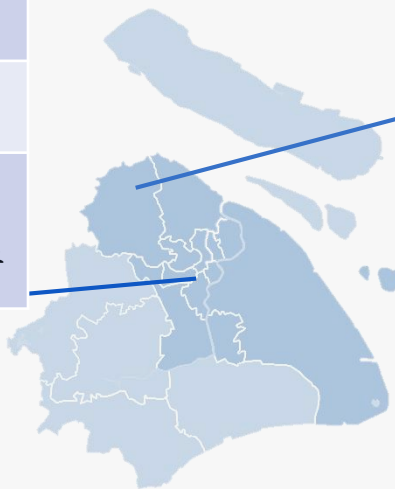
總建築面積 4.7萬坪
地上面積約 2.5萬坪；地下面積2.2萬坪

租賃公寓(上海嘉定區)

上海鴻翔

預計2024年完工

總建築面積約 8,000坪
(皆為地上面積)



上海嘉定開發案現況

嘉定C地塊鼎固大廈A座



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18.4萬坪

	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 4.9萬元
上海	上海鼎嘉	嘉定區嘉定北	商場	約 6.3萬坪	約 NTD 4.1萬元
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 18.4萬坪	

*註: 僅含地上土地成本

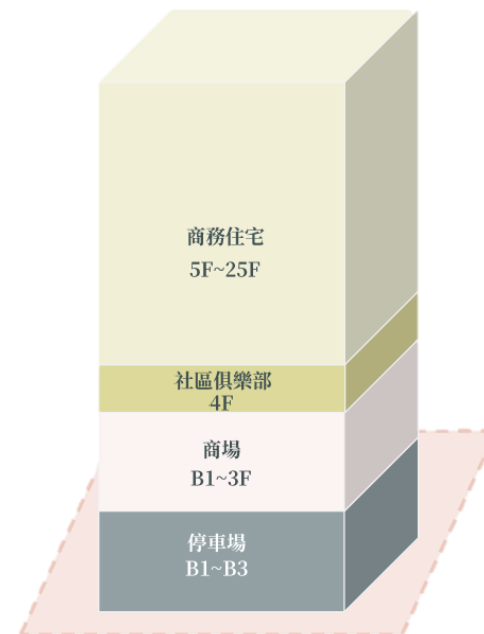
士林區天母項目



基本資料

門牌	台北市士林區忠誠路二段180~196號
土地面積	5,427m ² (1,641.67坪)
建物面積	16,075.18坪(含地下車位)
權狀面積	13,331.92坪
總樓層	26F/B3

建築外觀

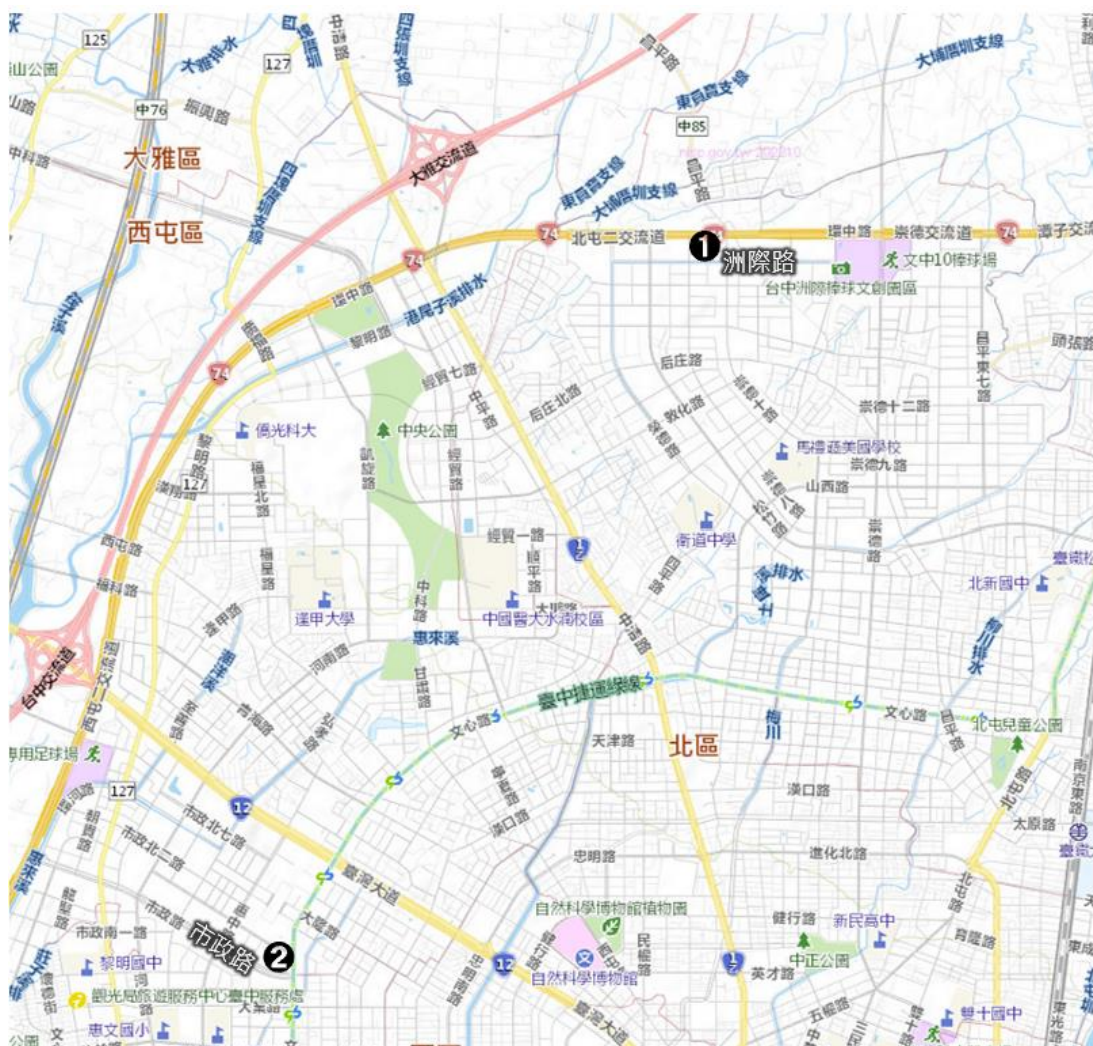


經營概況

類別	權狀面積	收入來源
商場店舖	2,421坪	出租予單一業者經營
住宅	10,911坪	可租戶138戶
停車場	187個	月租及臨停

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	55~60萬元/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

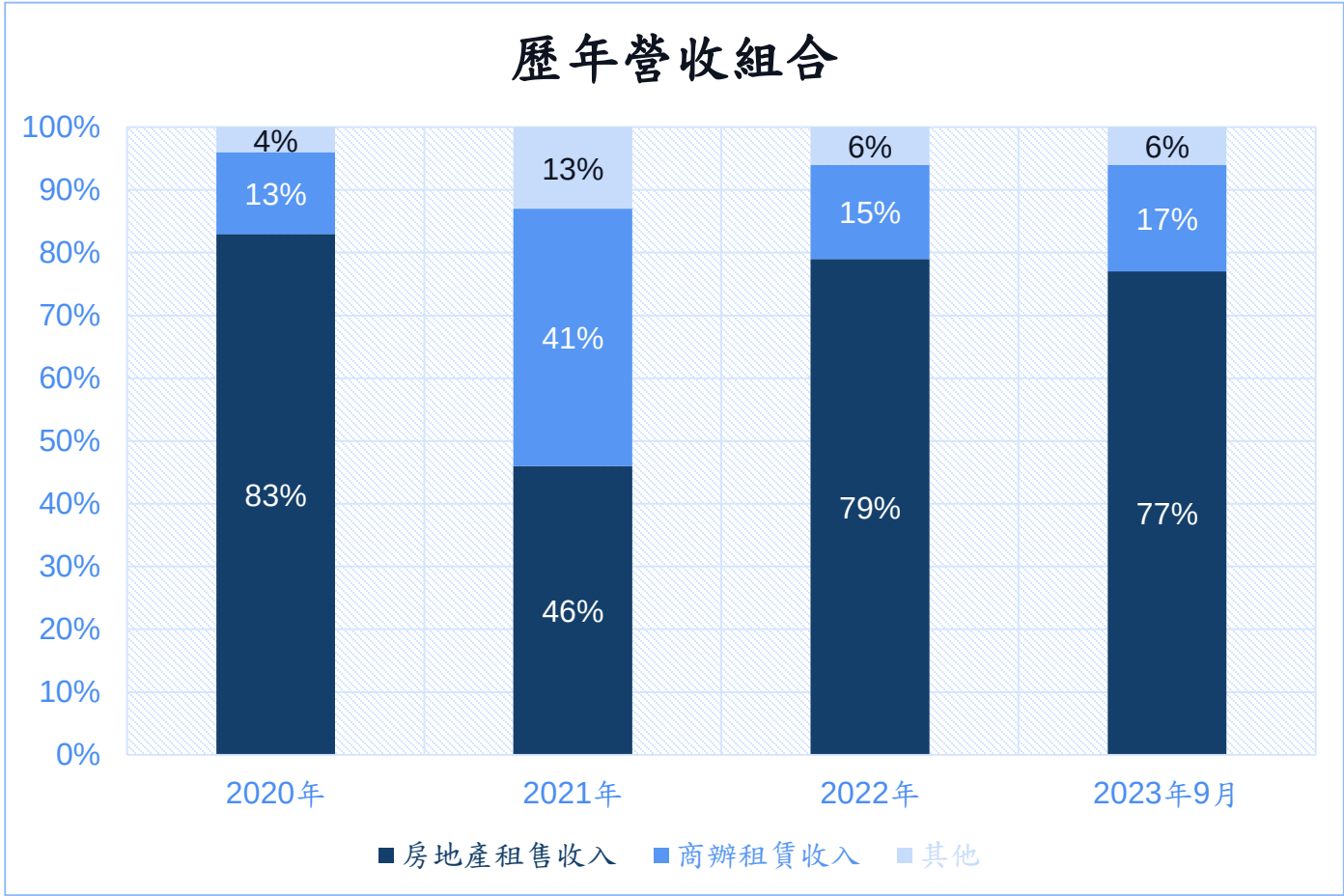
3. 財務資訊

近三年損益表

單位：新台幣仟元

	2021年	2022年	2023年9月底
營業收入	4,803,188	9,221,577	7,441,934
-房地產售收收入	2,223,754	7,288,505	5,704,345
-商辦租賃收入	1,947,017	1,402,105	1,272,003
-其他	632,417	530,967	465,586
營業成本	(2,135,890)	(3,750,939)	(3,489,061)
營業毛利	2,667,298	5,470,638	3,952,873
投資性不動產公允價值變動損益	(186,995)	(1,434,577)	104,762
繼續營業單位稅前淨利	1,964,550	2,737,112	2,701,318
繼續營業單位本期淨利	1,171,014	592,809	103,378
歸屬於本公司業主淨利	1,171,032	592,803	103,631
每股盈餘(新台幣元)	0.67	0.34	0.06

近年營收組合



合併資產負債表

2023.09.30					2022.12.31				
NTD K					NTD K				
資產					負債				
現金及約當現金	11,187,209	10%	10,806,386	10%	銀行借款	38,834,928	34%	40,824,977	36%
透過損益按公允價值衡量之金融資產	2,869,693	3%	2,733,169	2%	合約負債	8,799,565	8%	5,627,525	5%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	598,063	-	1,160,540	1%	應付帳款	848,073	1%	597,081	1%
其他金融資產	24,402	-	2,159,692	2%	本期所得稅負債	3,696,377	3%	3,450,163	3%
存貨					遞延所得稅負債	8,435,873	8%	8,185,461	7%
—在建及規劃中不動產	34,882,371	31%	39,742,937	35%	預收收入	134,530	-	78,216	-
—商品存貨	13,824,062	12%	8,509,842	8%	其他負債	2,073,190	2%	2,972,549	3%
固定資產	653,136	1%	548,425	1%	負債合計	62,822,536	56%	61,735,972	55%
投資性不動產	42,705,710	38%	42,655,632	38%					
其他資產	6,131,600	5%	3,810,308	3%	權益				
資產合計	112,876,246	100%	112,126,931	100%	股本	17,402,970	15%	17,402,970	15%
					可供分配盈餘	19,666,453	18%	20,710,208	19%
					法定盈餘公積及特別盈餘公積	15,995,619	14%	15,892,411	14%
					其他權益項目	(4,041,774)	(4%)	(3,693,200)	(3%)
					非控制權益	1,030,442	1%	78,570	-
					權益合計	50,053,710	44%	50,390,959	45%
					負債及權益合計	112,876,246	100%	112,126,931	100%

Thank You !



鼎固控股有限公司

SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED

<http://www.sinohorizon.tw>

ir@sinohorizon.cn