



Highwealth



興富發建設股份有限公司

TEL:886-2-2755-5899

<http://www.highwealth.com.tw>

公司簡介

- 1980年：設立公司
- 1999年：股票上市(2542)
- 2003年：更名為興富發建設股份有限公司
- 2010年：資本額**7,122,348,430**元
- 台灣前三大資本額之營建上市公司
- 董事長：鄭欽天 先生
- 總經理：鄭志隆 先生
- 總公司地址：台北市大安區敦化南路2段76號8樓
- 累計至目前所興建的戶數已達17,740戶，總樓地板面積達2,754,056M²，工程造價達34,364,981,782元
- 目前興建工程分布全台灣，為台灣少數有能力北中南同時推案的建設公司。
- 超高層建築經驗豐富，目前已完工或在建工程樓高超過18層以上超高層建築超過30餘案，其中高雄馨馥華大樓更達地上41層。
- 具都市更新與聯合開發能力，2006推案318億元為業界第一，2009年營收189億，2010年營收創新高，達275億。

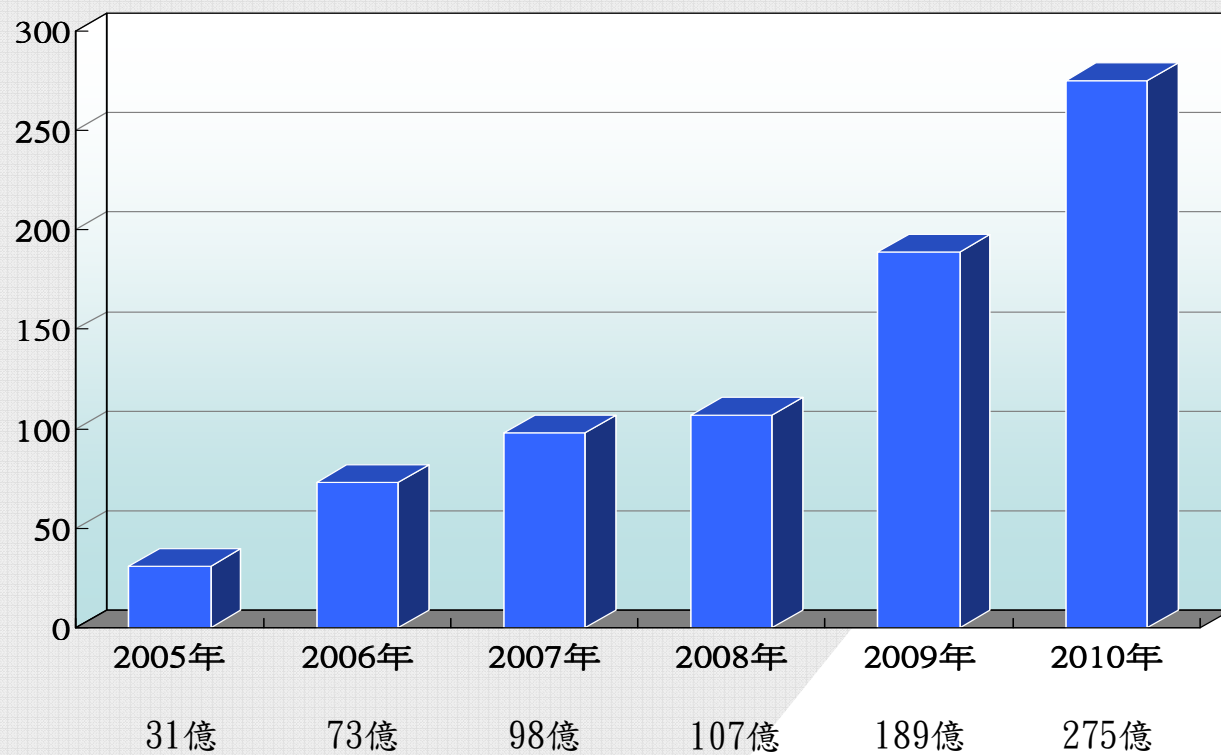
全區推案百分比

2011~2014年可開發興建土地

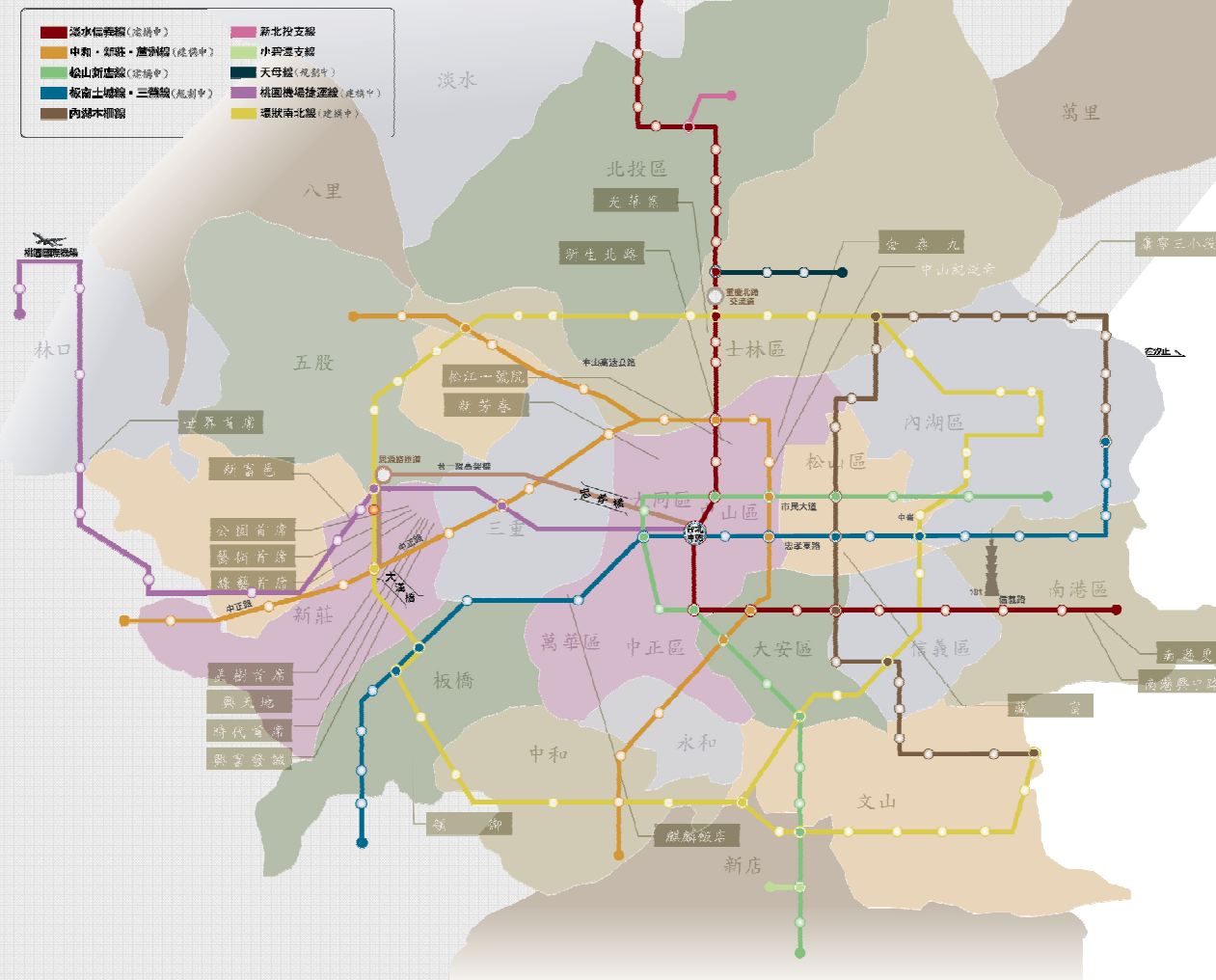
單位：千元

地區	面積(坪)	土地總值	總銷金額	比例
基隆	1,788.38	205,663	1,518,600	1%
台北	32,687.43	53,122,711	110,399,374	72%
台中	10,757.42	11,435,457	28,750,562	19%
台南	1,141.03	251,030	19,340	0%
高雄	6,419.19	4,025,258	13,711,490	9%
合計	52,793.45 174523.8m ²	69,040,119	154,399,366	100%

營收比較

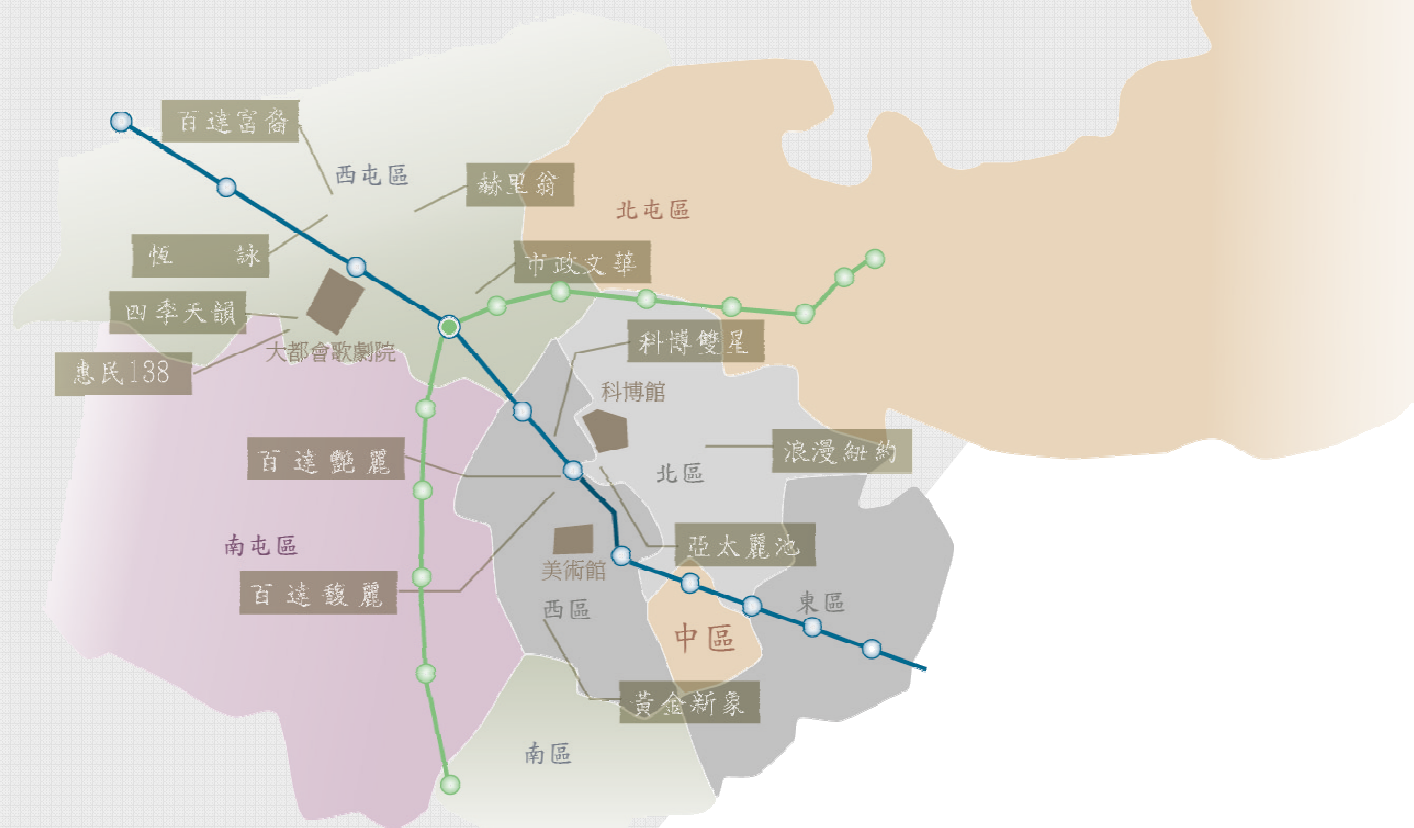


大台北地區推案

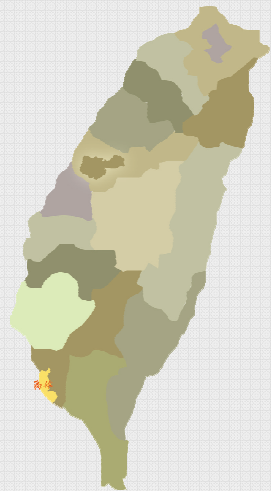


台中地區推案

綠線(建構中)
藍線(規劃中)



高雄地區推案



本公司的推案、產品定位及客群

- 主要推案區：台灣四大都會區(台北、新北市、台中、高雄)
- 產品特色：精緻飯店式豪宅，附帶飯店式裝潢，提供飯店式管理
- 主要客群及產品：
 1. 換屋族- 大坪數豪宅產品
 2. 首購族- 2~3房小家庭住宅產品
- 興富發對市場不同的購屋族群，設計不同的產品，符合各階層族群的需求，是興富發穩定市場客群的方式。未來興富發亦會針對商場、商辦大樓等開發新的產品及客群，為公司創造更多元化的商機。

市場產品趨勢及價格的看法

- 市中心產品導向：

台北市中心區域土地價格節節攀高，不易開發大面積及完整區塊的土地，故擁有土地的開發商，均鎖定高單價的產品

1. 極大的豪宅：由於經濟環境改善及台商回流潮的帶動

2. 極小的精緻商務型套房產品：台灣社會家庭結構單純化

- 外縣市產品導向：

縣市間由於捷運及環狀高架橋道路等串聯下，機能性高，加上北市高房價排擠效應下，外縣市移入人口大幅增加

2~3房：首購族群至外縣市尋找相對較低的房價

- 未來房地產的價格，因兩岸政策開放、投資增加、全球經濟環境好轉等因素下，中長期仍是向上看漲的趨勢。

公司競爭優勢以及獲利狀況

興富發公司資本額為新台幣71億元，是台灣前三大資本額之營建上市公司，累積目前擁有全國達52,793坪開發土地，是少數能夠在全國推案之公司，故能精確掌握全國房地產之脈動。興富發之領導人鄭欽天董事長，本身具有工程專業背景且經營房屋銷售公司長達十餘年，加上興富發既有之團隊深耕大台北、台中市及高雄市地區，因此比同業更具競爭優勢，鄭董事長帶領團隊從2000年景氣最低迷的時機，不間斷土地開發，精準掌握市場脈動，漸漸度過危機邁向榮景。

- 獲利狀況：

從2006年營收達73億，到2007年營收98億，2008年營收首度超越百億，2009年更是創下上市以來成長最大的一年，營收達189億元EPS更高達7.2元，而2010年則突破200億達275億營收，居上市公司之冠，EPS更突破10元大關，稅後10.4元，未來儲備土地可供2011～2014年開發利用。

台灣房地產市場展望

- 過去台灣長達十餘年的不景氣，嚴重打擊到房地產市場，加上兩岸不穩定因素，產業外移，於核四停建後明顯跌到谷底。2004年SARS風暴結束，台灣房市累積十餘年的購屋需求，加上超低利率的優惠，政府大力支持投資興建龍頭產業，逐漸讓台灣不動產恢復榮景。
- 2008年遇到幾近毀滅的全球性金融風暴重創全世界，也造成台灣的停滯。
- 台灣在2009年起，更加速兩岸的投資開放，陸續簽署多項的經濟合作協議，更讓台灣的房地產增加了更多的投資空間，除了豪宅產品熱銷以外，也帶動了商辦大樓及飯店旅館的投資，故台灣房地產近期會因經濟復甦、利率仍維持低檔、土地取得不易成本居高、建築成本不斷增加的條件下，房價仍會穩定成長。中期在2009年因兩岸經濟議題發效，促進台灣經濟、政治更加穩定，外資甚至大陸資金來台投資意願增加的情況下，將更加速台灣房地產的另一波成長，屆時商用不動產將優先受惠。

台灣房地產市場展望

- 近期政府針對房地產開徵所謂的「奢侈稅」，係針對房地產投機客趁機操作房價，所採取的課稅手段。客觀而論以行政措施有效打擊投機行為，短期因政策及心理因素影響，房價將受到壓制，中長期來看，應對房地產是有利的。未來因受到低利率、通貨膨脹、ECFA、就業率提高，經濟環境改善等因素影響，房地產仍是穩定成長。