



興富發集團 (2542.tw)

Highwealth Construction

Mar 2015



106臺北市大安區敦化南路二段76號8樓

公司電話:886-2-2755-5899

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



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盱衡整體經濟發展現況所得之資訊
- 此類前瞻性資訊將受風險、不確定性等原因所影響，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性地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。僅表示對未來的展望，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

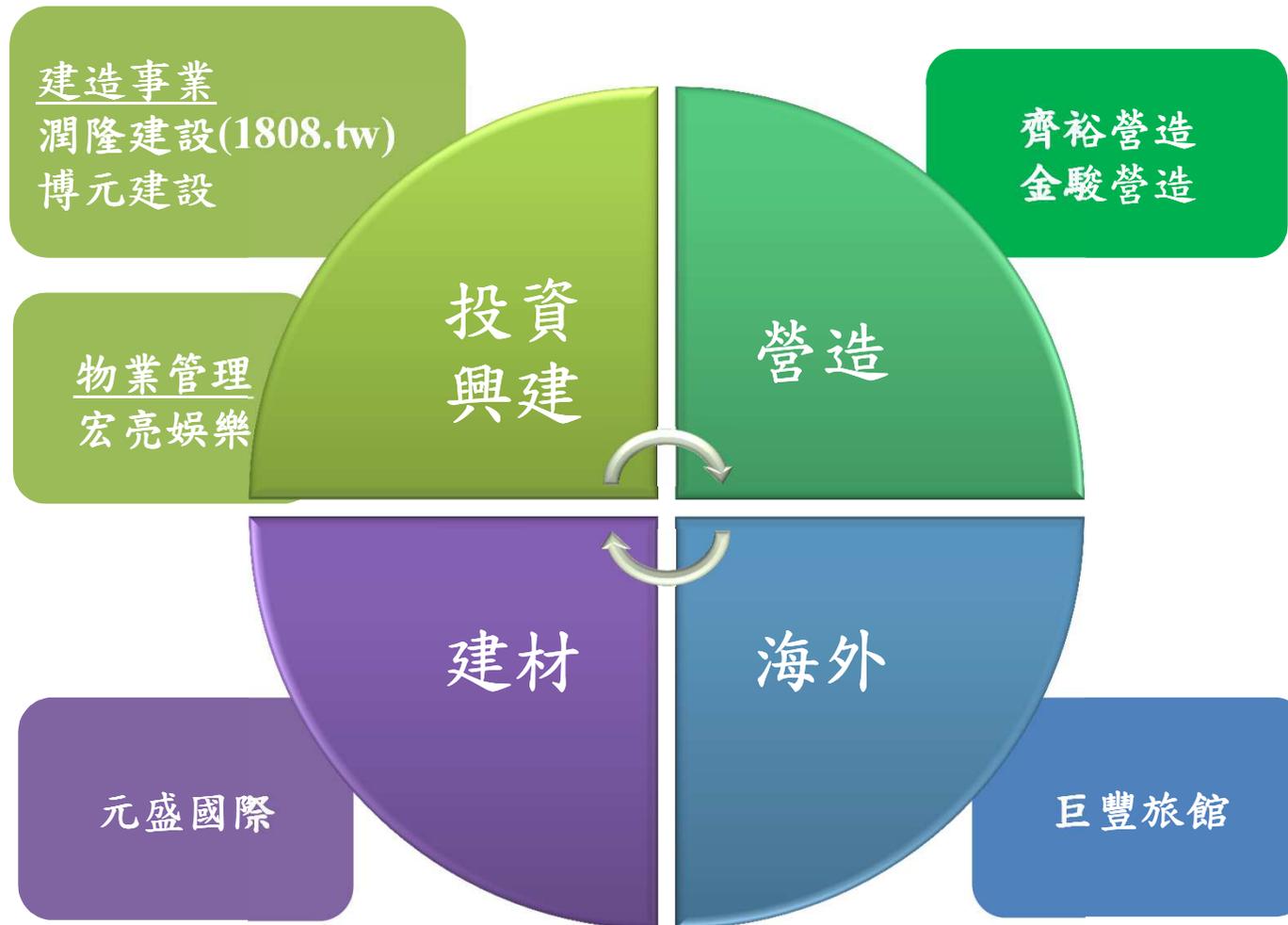
公司簡介



- 1980年：設立公司
- 1999年：股票上市(2542.tw)
- 資本額：8,974,051,100元
- 總裁：鄭欽天先生
- 董事長：鄭志隆先生
- 總經理：范華軍先生
- 發言人：廖昭雄先生（開發部副總經理）
- 總公司地址：台北市大安區敦化南路2段76號8樓
- 公司電話: +886-2-2755-5899



集團四大事業



- 整合上、中、下游產業，培養並招募專業人才，為股東獲取最大利潤
- 長期投入工程營建技術以及建材項目之開發與改良

公司沿革



1980

公司成立

1999

興富發集團股票上市
(2542.tw)
旗下齊裕營造、博元
建設、金駿營造、宏
亮娛樂、元盛國際、
巨豐旅館等分責管理
投資興建、建材、營
造與海外事業

2010

營收正式突
破200億，躍
居營建股營
收第一名



2011

潤隆建設
(1808.tw) 正
式納入興富
發建設集團，
負責集團建
造事業



2014

營收高達375億，創
下連續四年營收突破
200億，穩坐營建類
股營收、銷售、股價
三冠王的亮眼記錄。
業績持續穩健成長，
同時積極拓展海外版
圖，落實集團化與專
業經理人管理高標準
目標



公司發展策略

- 營運模式為不間斷不動產開發=>擴大營運規模=>建立營運優勢
- 現行土地儲備充足，但仍持續掌握土地來源資訊，尋求各種開發土地的可行性，積極拓展儲備優質地段與土地資源
- 規劃各類型建案產品，致力於滿足多樣市場需求，包括大坪數住宅、首購宅、退休宅、以及商用不動產等
- 精準的房地產開發規劃以及彈性靈活的銷售策略

興富發不動產開發(2014-2018)

區域	地點	產品主軸	建案內容
北台灣	北北基 桃園 竹北	大坪數住宅 首購宅 平價宅 退休宅 商辦	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 松江一號院/台北一號院/林口國家一號院 ➢ 中山珍藏/雙美館/桃園青埔案/竹北巨人 ➢ 基隆大武崙/淡海新市鎮(規劃中) ➢ 金山五福(規劃中) ➢ 台北CBD時代廣場
中台灣	台中	大坪數住宅 首購宅 商辦	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 國家一號院 ➢ 赫里翁傳奇 ➢ 台中CBD時代廣場、鼎盛BHW
南台灣	高雄	大坪數住宅	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 國王城堡/藝術城堡/國王一號院/華人匯/華人桂冠

競爭優勢



• 信譽悠久

1. 興富發建設公司為設立超過30年的上市建設公司
2. 興建戶數量超過1.7萬戶，總樓板面積超過83萬坪，工程造價超過343億元
3. 充裕的營運資金、良好的債信與企業形象

• 專業領導

興富發創辦人鄭欽天，本身具有工程專業背景，經營房屋銷售10餘年，帶領團隊從2000年景氣最低迷時機，不間斷土地開發，嚴格要求工程品質，精準掌控成本與完工進度，以設計符合市場需求的優質產品為導向，漸漸度過危機邁向榮景

• 領先同業

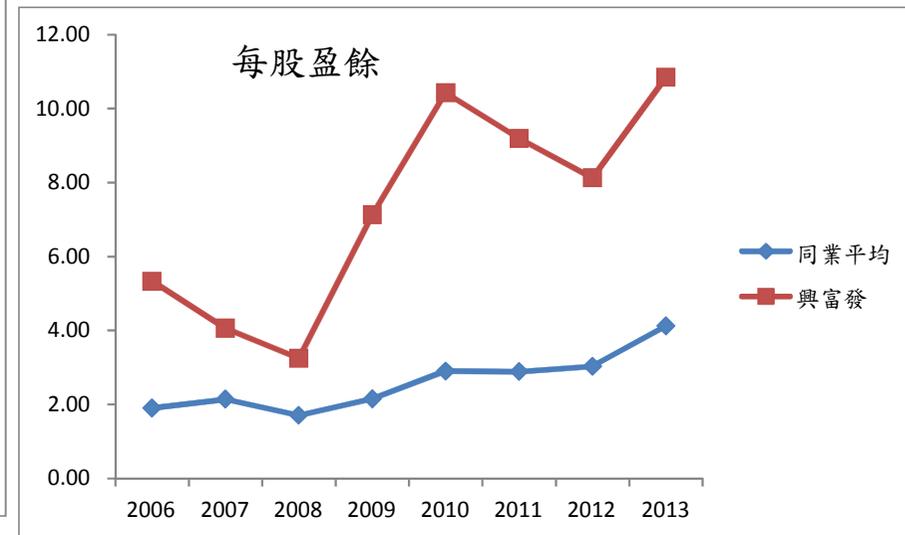
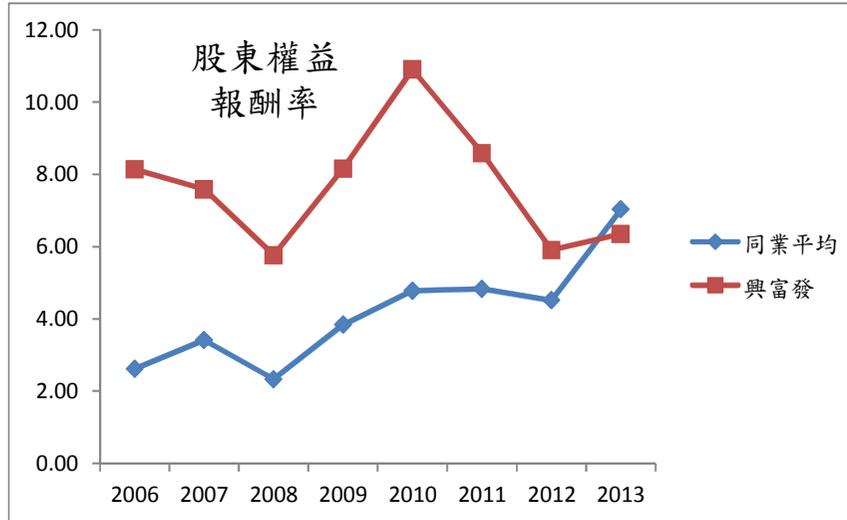
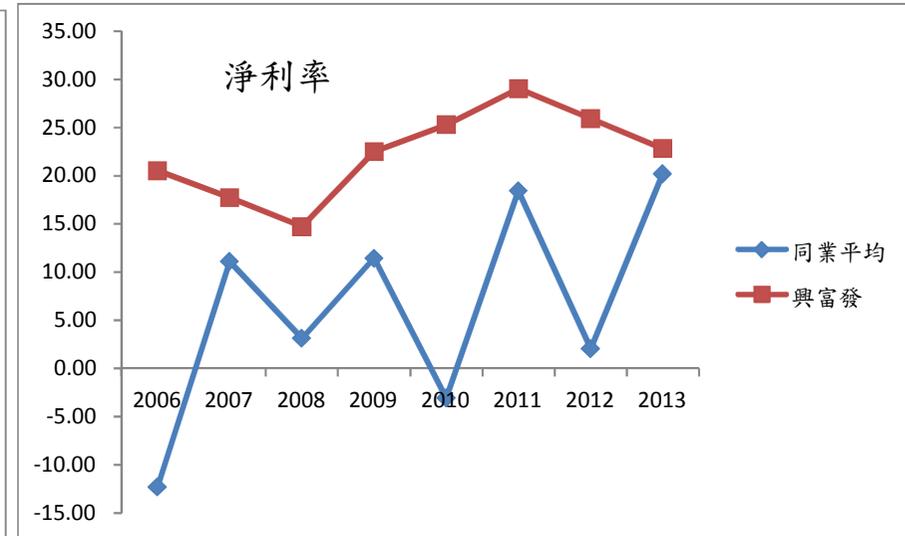
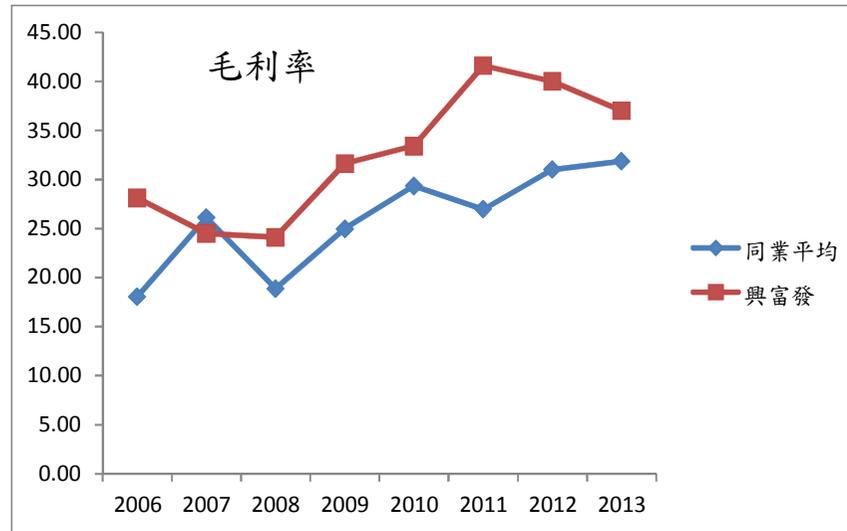
1. 興建工程分布全台灣，是台灣少數有能力北、中、南均能有推案的建設公司
2. 洞察區域發展、具備領先市場開發之潛力。尤其深耕大台北、台中、高雄等重要都會地區，並以交通、生活機能、具發展潛力的地段為主
3. 超高層建築經驗豐富，超過18層以上超高層建築超過30餘案，深開挖及高層建築經驗領先同業，建築成本控制更為同業翹楚
4. 獲利、營收、股價均為同業之冠，持續穩健成長

• 創新進步

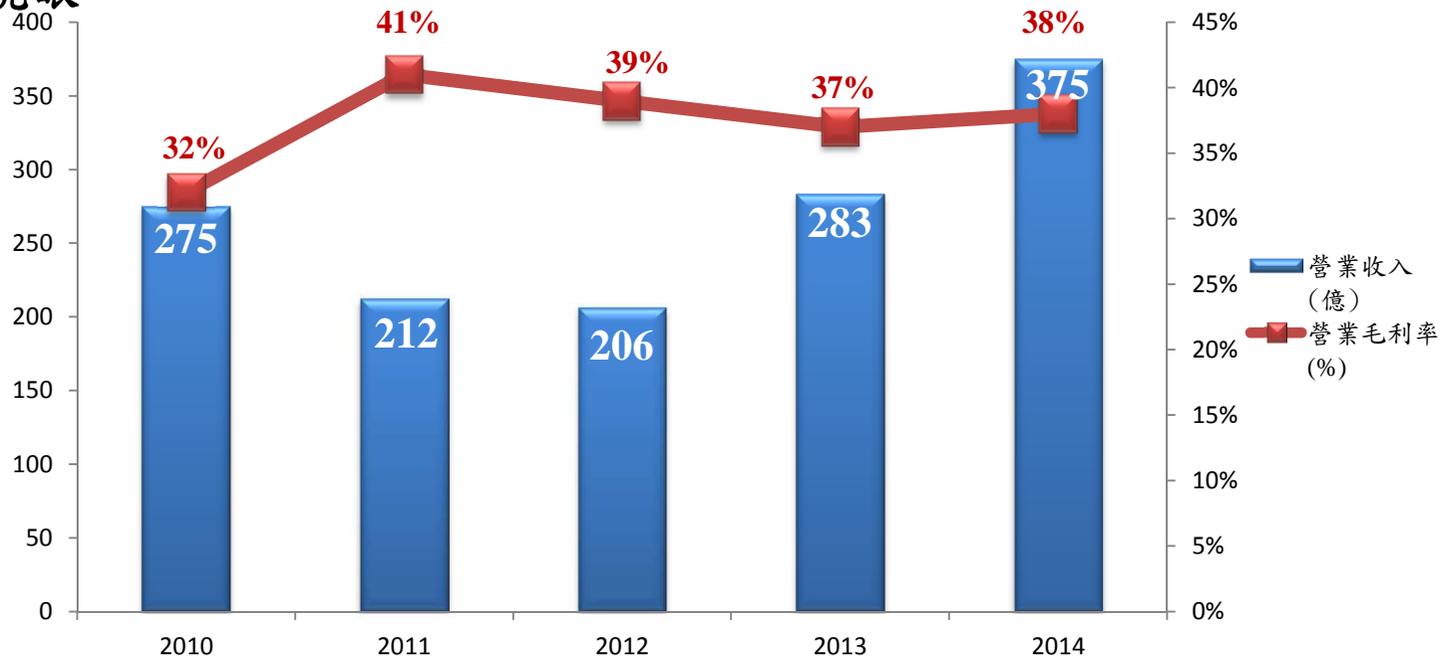
特聘國內、外著名建築師及團隊，如：

1. 奧地利國寶級建築師 - 漢斯豪萊(Prof. Hans Hollein)主持建築規劃。李天鐸、郭旭原...等國內大師，不斷創造都市、城市新地標
2. 採用日本最新科技工程建造防震住宅。並與純日系營造公司合作興建，研發各種最適宜的工法，推廣綠建築及環保建材
3. 經營團隊具都市更新與聯合開發能力，多元彈性的合作模式，創造與同業及異業結合的空間

● 獲利穩健同業居冠



• 營收表現亮眼



• 2010年營收275億元，居上市公司之冠。

• 2010-2014年連續四年營收逾200億元，穩坐營建股「營收王」。

• 2014年更已突破370億，遙遙領先同業。

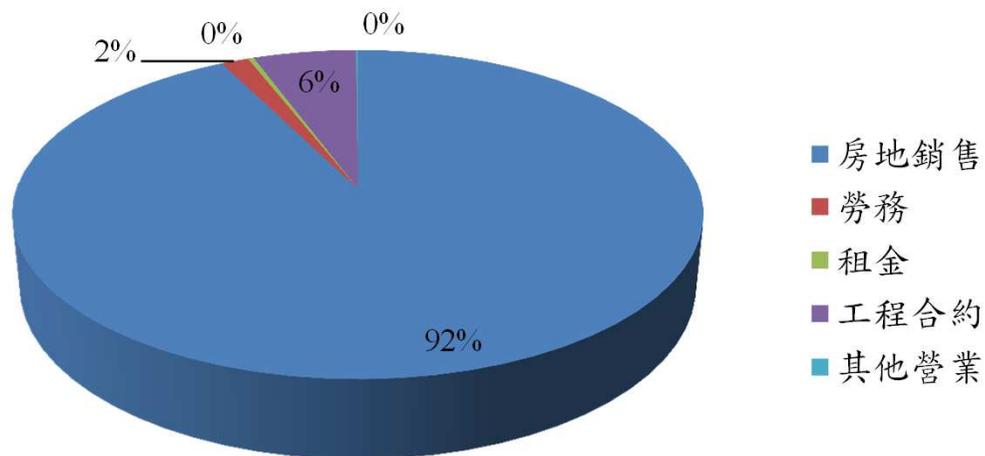
• 展望未來

1. 2013年全台推案量高達955億元，可分回銷售金額約828億元，將成為後續2~3年的營收來源。
2. 現行土地儲備充足，但仍持續掌握土地來源資訊，尋求各種開發土地的可行性，積極拓展儲備優質地段與土地資源。
3. 整合上、中、下游產業，培養並招募專業人才，為股東獲取最大利潤。

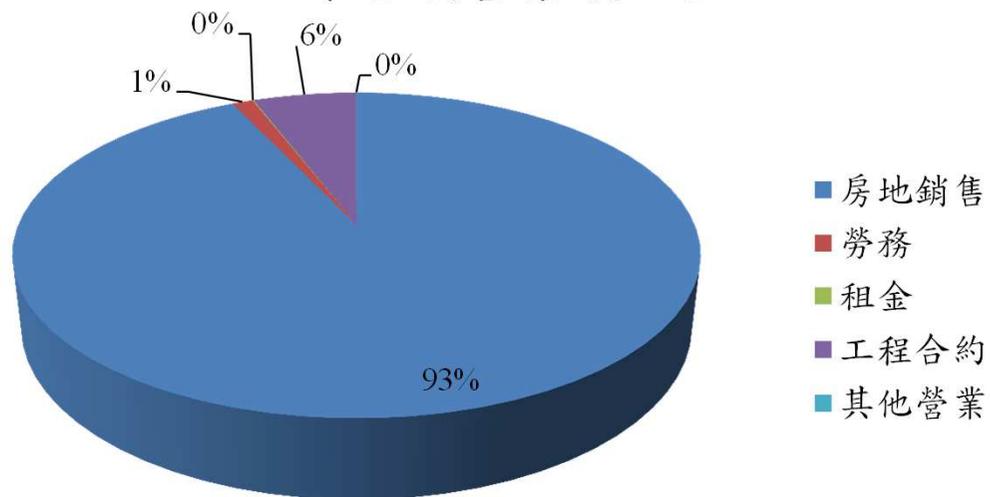
經營績效



101年各項營業額比重



102年各項營業額比重





財務數據-資產負債表

項目	2010年		2011年		2012年		2013年		2014年	
	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%
流動資產	601.9	99%	644.6	98%	856	98%	1,001	98%	1,060	98%
基金及投資	3.7	-	5	1%	2.4	-	2	-	2	-
固定資產	5.4	1%	5.4	1%	8.8	1%	9.1	1%	9.2	1%
其他資產	-	-	-	-	6.8	1%	4.9	1%	10.8	1%
資產總計	611	100%	655	100%	874	100%	1,017	100%	1,082	100%
流動負債	438	72%	451	69%	673	77%	755	74%	703	65%
非流動負債	2	-	2	-	7	1%	17	2%	36	3%
負債合計	440	72%	453	69%	680	78%	772	76%	739	68%
股東權益	171	28%	202	31%	194	22%	245	24%	343	32%
負債及股東權益總計	611	100%	655	100%	874	100%	1,017	100%	1,082	100%

註：自101年度起即依照國際財務報導準則(IFRS)採合併報表數據



財務數據-綜合損益表

項目	2010年		2011年		2012年		2013年		2014年	
	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%
營業收入	275.1	100%	212.4	100%	187.3	100%	283.1	100%	375.2	100%
營業毛利	88.9	32%	86.6	41%	72	38%	104.8	37%	142	38%
營業損益	73.0	26%	69.4	33%	54.8	29%	78.4	28%	112.8	30%
營業外收入 及支出	(2.4)	(1%)	(3.1)	(2%)	(2.2)	(1%)	(0.2)	-	(1.1)	-
稅前淨利	70.6	25%	66.3	31%	52.6	28%	78.2	28%	111.7	30%
每股盈餘(元)	10.52		9.51		4.89		10.85		11.44	

註：自101年度起即依照國際財務報導準則(IFRS)採合併報表數據

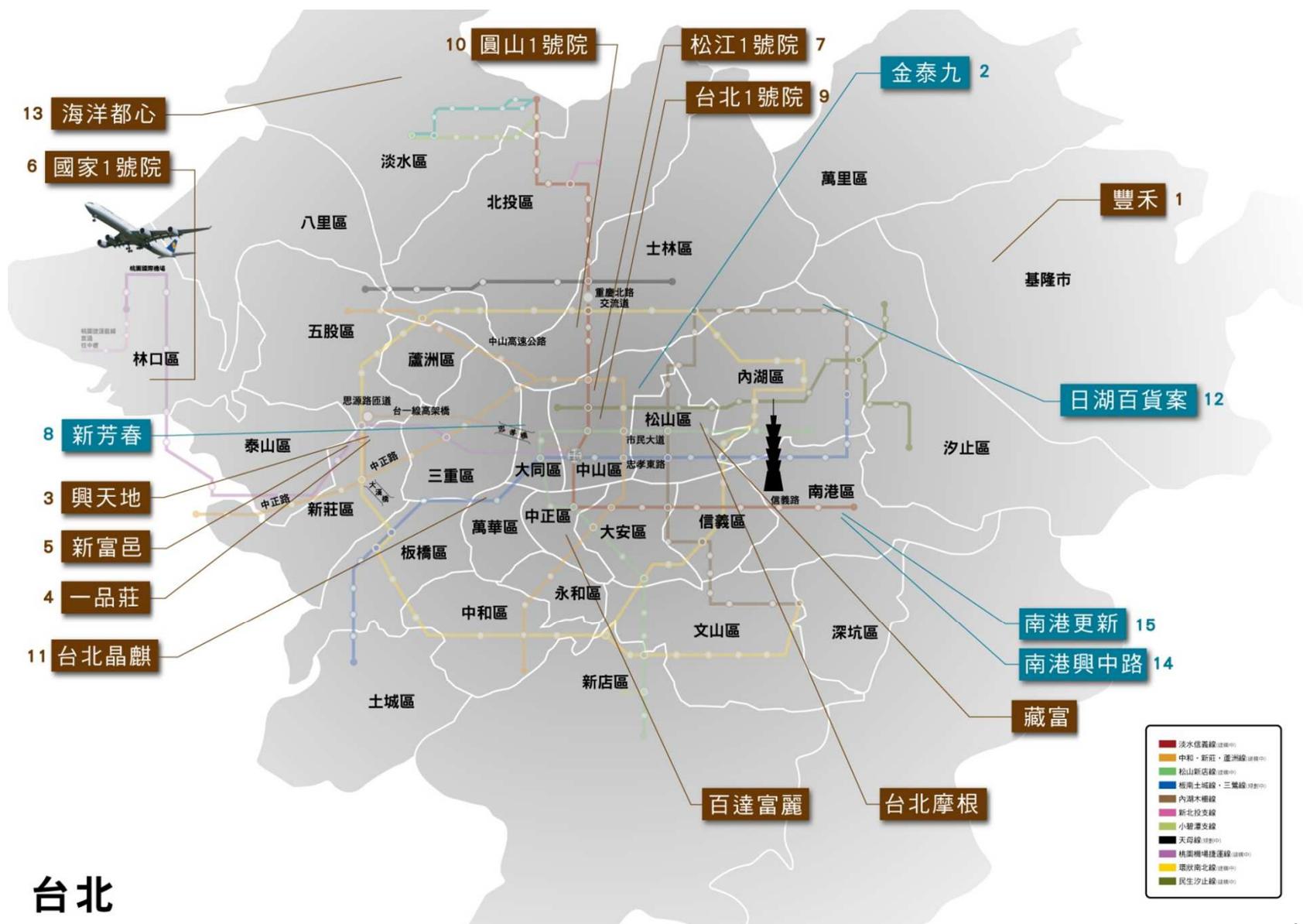


財務數據 - 獲利能力

項目	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
資產報酬率(%) ROA	13%	11%	6%	7%	10%
股東權益報酬率(%) ROE	48%	34%	24%	29%	37%
稅前純益占實收資本 比率(%)	99%	91%	88%	131%	124%
純益率(%)	25%	30%	24%	23%	29%
每股盈餘(元)	10.43	9.19	4.89	10.85	11.44
現金股利(元)	6.1	3.0	3.0	3.0	4.0

註：自101年度起即依照國際財務報導準則(IFRS)採合併報表數據

大台北推案地圖-共計19案



台北

台中推案地圖-共計12案



台中

高雄推案地圖-共計10案



高雄

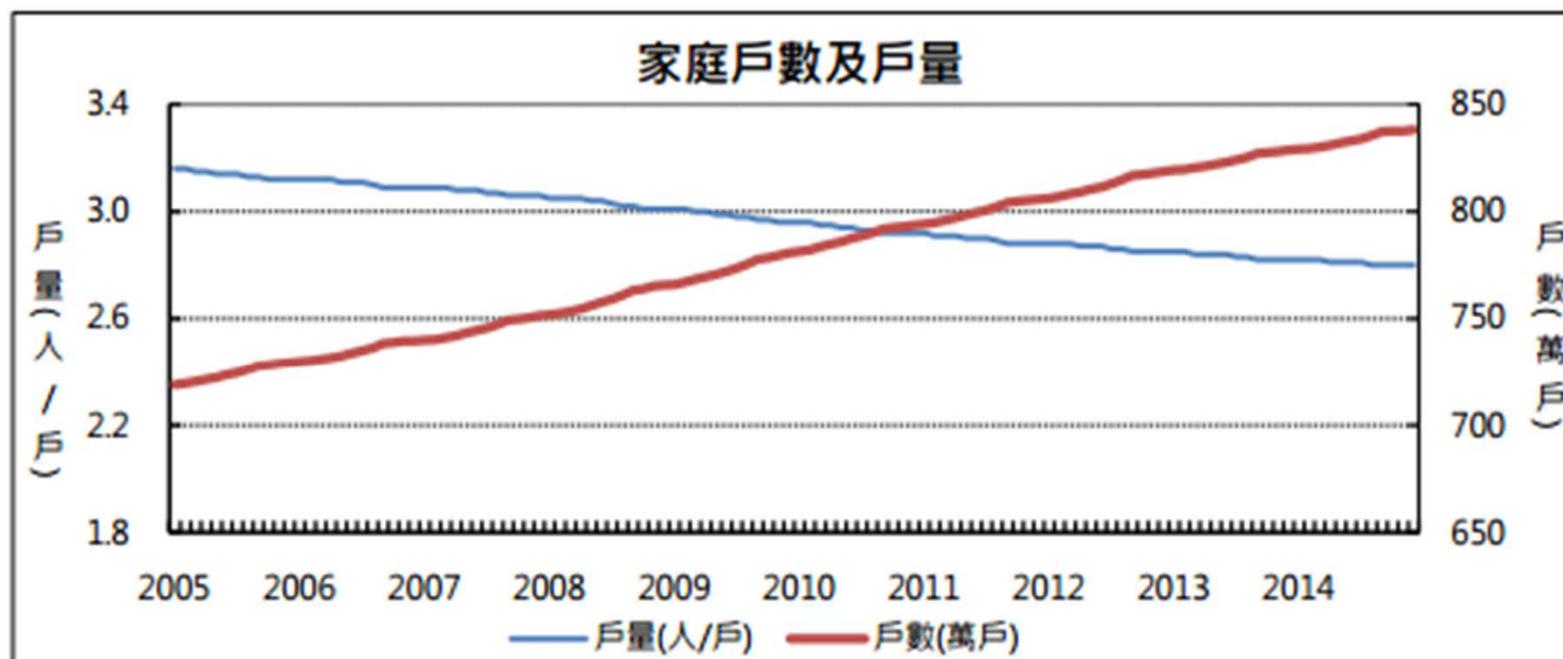
市場趨勢觀察

- 由於全世界經濟環境改變，歐美經濟危機頻傳，導致貧富差距日益懸殊，各國政府無不卯盡全力，印鈔救市、並針對富人課以重稅，以平息民怨
- 近年台灣北中南房地產發展趨勢，受全球局勢影響，自2011年起，政府一方面開始檢討稅賦政策，加徵豪宅稅、奢侈稅等，另一方面則興建「社會住宅」，讓一般受薪人能夠擁有自有住宅，故推估未來幾年房地產趨改變幅度應該不大，價格亦不會大幅調整，而在低利時代，富人仍將以購買不動產作為資產配置的選擇
- 預估未來小坪數、平價住宅將成為市場主流產品

區域	2011年起加徵豪宅稅、奢侈稅並興建社會住宅後房產趨勢轉變	
北台灣	政商聚集，資金豐沛，大坪數豪宅需求量大，高總價及高單價產品成為主流產品	房價影響不大，但豪宅市場交易量明顯下降，而平價市場(2~3房為主)因市場供應不足，潛在需求量大，故建商開始積極投入，銷售成績斐然
中台灣	因台商回流購屋，發展趨勢與北台灣類似，以高總價、高單價產品為主流	區域發展狀況與北台灣相似，但受企業回流影響，近年商辦需求強勁
南台灣	長期以來南台灣受到產業及人口外移的影響，房地產多數以中低單價的產品為主，多數也都是低總價的市場	南台灣的公共建設已逐步完成，未來榮景可期，且因市場缺乏大坪數規劃的產品，加上房產投資基期低，吸引投資客南下購屋，故南台灣大坪數規劃的產品反而熱銷

市場趨勢觀察

家庭戶數的增長是房屋交易市場的基本客源，儘管近年來台灣人口成長趨緩，但家庭戶數仍維持穩健成長，10年來平均每年增加12萬戶，至2014年第四季已有838萬戶。另一方面，隨著社會型態的改變，包括小家庭的盛行及少子化的趨勢，平均每戶人口數呈現持續減少的趨勢，於2009年中已跌破每戶3人，到2014年第四季戶量已降至2.80人/戶。因此近年來都會區小坪數的兩房與套房產品，已逐漸躍居市場購屋主流。

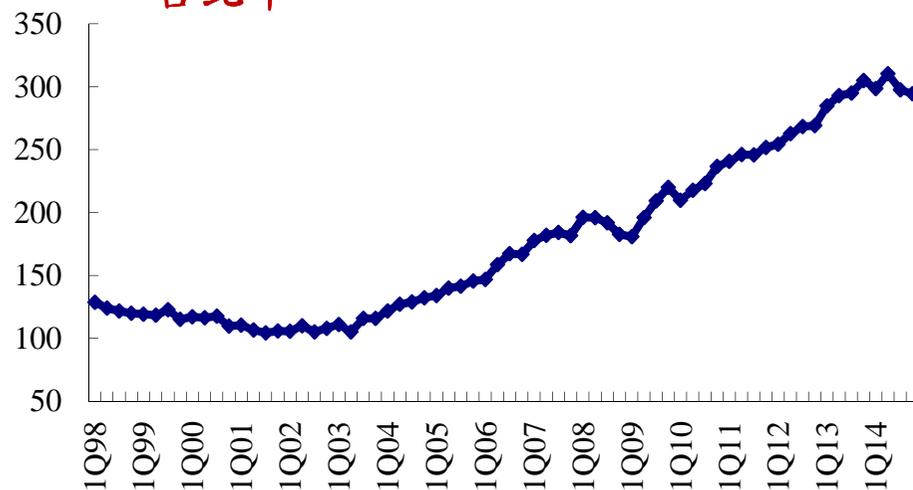


資料來源：內政統計月報

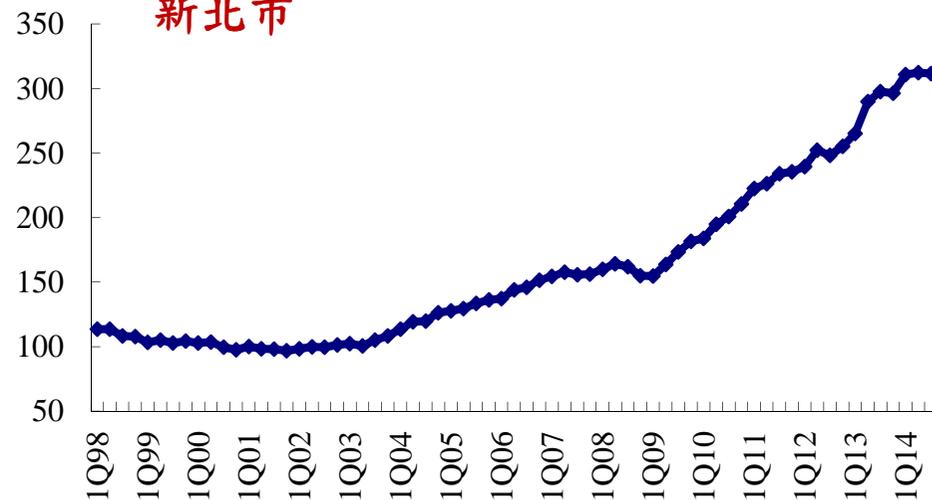


市場趨勢觀察 信義房價指數

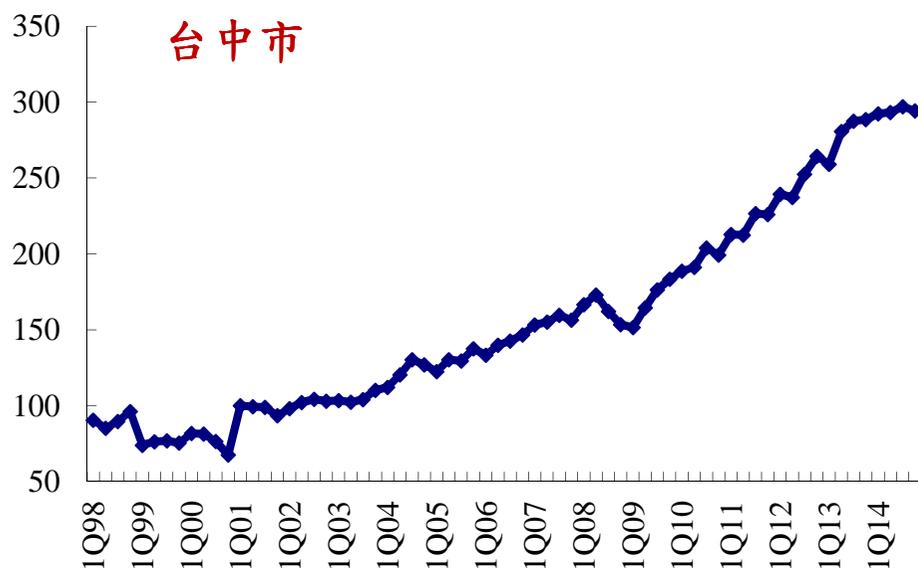
台北市



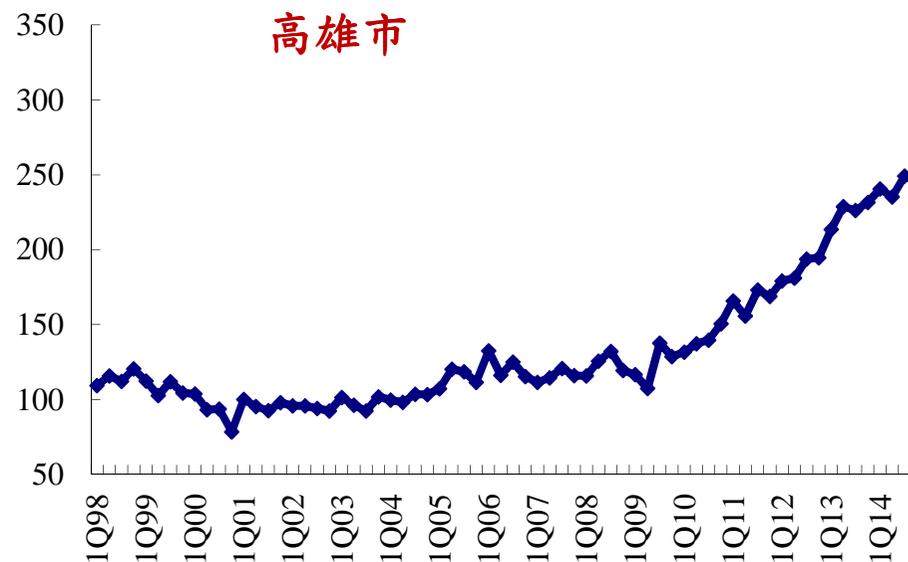
新北市

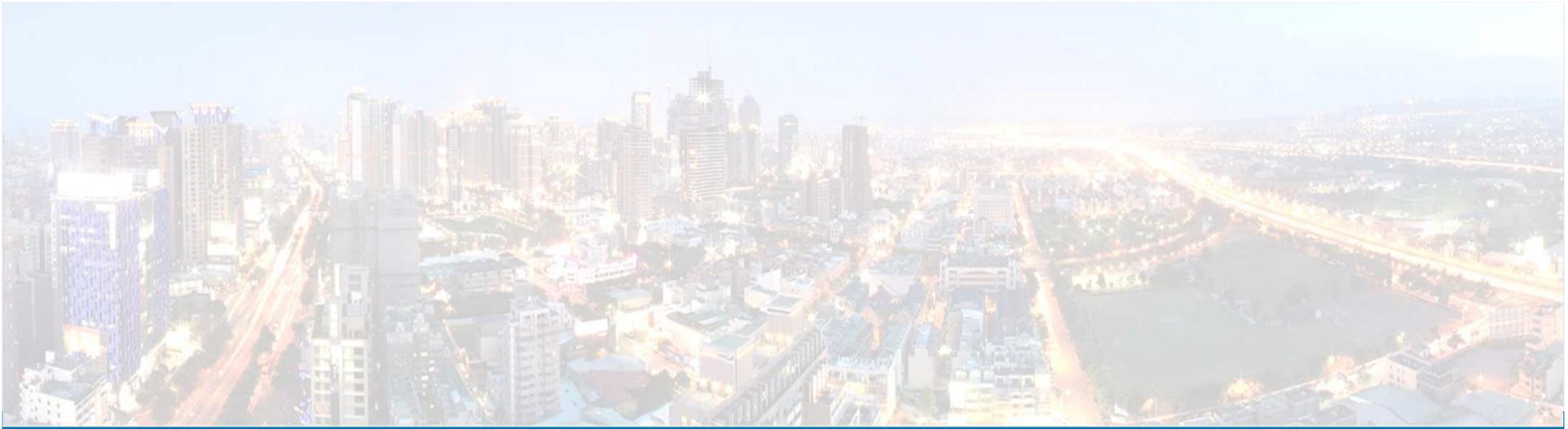


台中市



高雄市





興富發建設 Highwealth Construction

Q & A 時間

敬請指教

