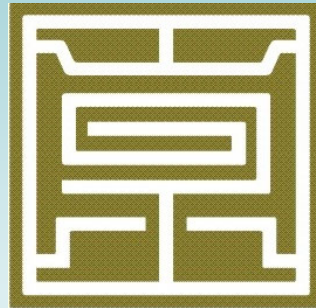


# King's Town Construction



**KTC, 2021**

**(2524 TW)**

**Speaker:**

**IR Manager: 周敬恆 Bruce Chou.**

**Dec. 17, 2021**



## 公司聲明

- 本文件係由京城建設股份有限公司(以下簡稱本公司)所提供，除財務報表之數字及資訊外，其他資訊並未經會計師或獨立專家審核或審閱，本公司對該資訊或意見之允當性、準確性、完整性及正確性不作任何明確或隱含的聲明與擔保。本文件之資料僅以提供當時之情況為準，本公司不會就本文件內容提供後續所發生之任何變動而更新。本公司、關係企業及負責人無論因過失或其他原因，均不對使用本文件或其內容致使之損害負擔責任。
- 本文件可能包含「前瞻性陳述」，包括但不限於所有本公司對未來可能發生的市場概況、業務活動、事件或發展的陳述。該陳述係基於本公司對未來營運之假設，以及各種本公司無法控制之因素所綜合完成，故實際經營結果可能與該陳述有所差異。
- 本文件不得視為買賣有價證券或其他金融商品的要約或要約之引誘。
- 本文件之任何部分不得直接或間接複製、再流通或傳送給任何第三人，且不得為任何目的出版刊印本文件之全部或部分。
- 投資人關係聯絡窗口：[bruce@kingtown.com.tw](mailto:bruce@kingtown.com.tw)



# 房地產市場概況

## Outlook of Property Market



## 房地產市場概況

- 全國2021年1至9月房屋成交數量為248,879戶，較2020年同期的232,011戶增加了16,868戶，成長率為7.27%。
- 而2021年1至9月房屋移轉成交數量台南以19.12%的年成長率居冠。高雄今年2021年1至10月房屋移轉成交數量共41,961戶，比較2020年同期35,701戶增加了14.92%，在表現除了略遜台南外，在六都表現與台南一樣都相當突出。其他四都2021年1至9月成長率分別是新北市5.47%、台北市4.17%、台中市5.92%、桃園市-0.78%。
- 2020年至2021年，新冠疫情對房地產市場並沒有造成很大影響，下半年，市場耳語台積電將來高雄設廠，造成大量投資客搶進，各案場銷售速度加快，也造成價格調漲幅度大，加上高雄、台南地區營造市場缺工效應，營建成本上揚，加速房地產市場價格上揚。



## 房地產市場概況

- 台南、高雄房地產市場是今年市場波動比較大的市場，都是因為科技產業就業帶動房地產市場交易，中小坪數產品需求量相當大，是目前成交主流，因市場漸缺貨，成交量趨向減少走勢。
- 明年利率將走升幾乎已成為共識，在現階段價格及利率上揚會造成購買力下降，惟升息初期尚不致對房地產市場有太大影響。
- 展望未來，國內疫情穩定，管制措施陸續放寬，加以政府推出振興五倍券及各項加碼措施帶動下，內需消費可望逐漸回溫。

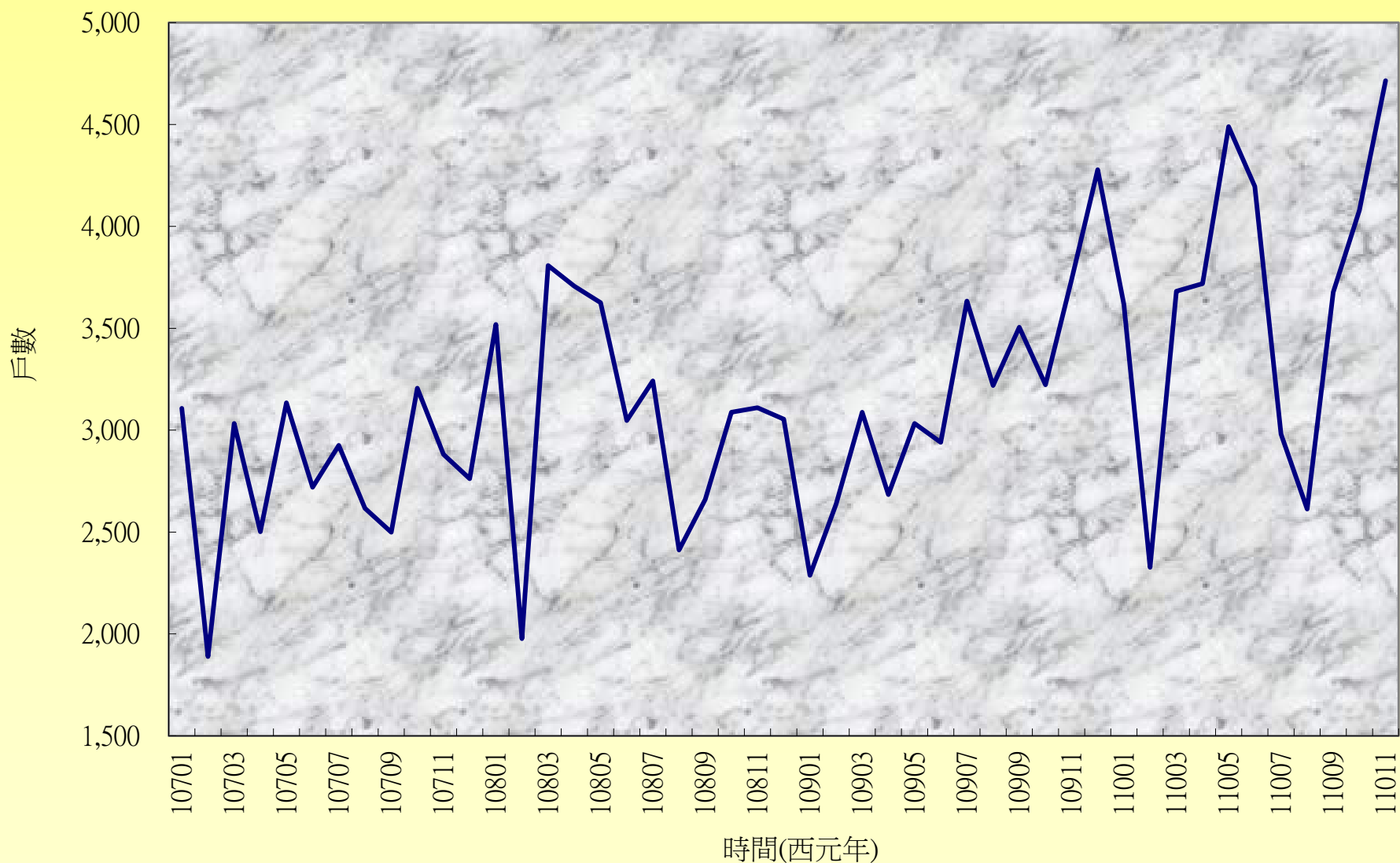


# 房地合一 2.0對房 地產市場 影響

- 個人及營利事業105年1月1日以後取得之房地，於110年7月1日以後交易者，適用房地合一稅2.0，使得上半年實施前有一波規避的交易潮。
- 房地合一2.0除了持有期間及所得稅率都有調整外，最主要已經把法人持有房地產規避高稅率的作法阻斷，過去這種一宗房地產物件一家公司持有的作法已無法規避高稅率。



## 高雄市不動產買賣統計



2021年1-11月交易數與去年同期比較年增率(YOY%)大增 17.96%，2020年交易戶數年增率(YOY%) 2.74%。

● 註：本數字為高雄市住宅交易統計數，來源為高雄市政府地政處。



## 高雄房市 概況

- 雖然上半年尚有疫情干擾，受到營建成本上揚及通膨預期，高雄房市交易可以說是相當穩健，市場順銷陸續傳出。
- 5月份，高雄尚未傳出任何電子大廠設廠消息，市場卻傳出有外地客來楠梓案場掃貨消息，完銷案場陸續傳出，6月開始，耳語開始傳出有電子大廠進駐楠梓消息。
- 工商時報8月1日披露台積電將在高雄楠梓煉油廠舊址設立7奈米廠及28奈米製程的晶圓廠，剛開始大家半信半疑，直到9月7日聯合報大幅報導，才讓整個房市熱起來。





## 高雄房市 概況

- 截至11月為止，高雄房屋交易棟數突破4萬大關，這現象在高雄前所未見，房市看好程度可說是一面倒，下半年整個市場扭轉為賣方市場，隨著價格上揚買賣雙方價格認知差距加大，使得成交量未大幅增加。
- 興建成本大增的確對建築業者造成影響，本公司2012年11月完工之24樓大樓個案，成本6.8萬/坪，現在已經要13萬/坪以上，9年漲幅是91.18%，預計未來這幾年高雄大型工程陸續開工、大型電子廠建廠效應下，恐更加劇成本上升。



## 建造執照戶數及面積

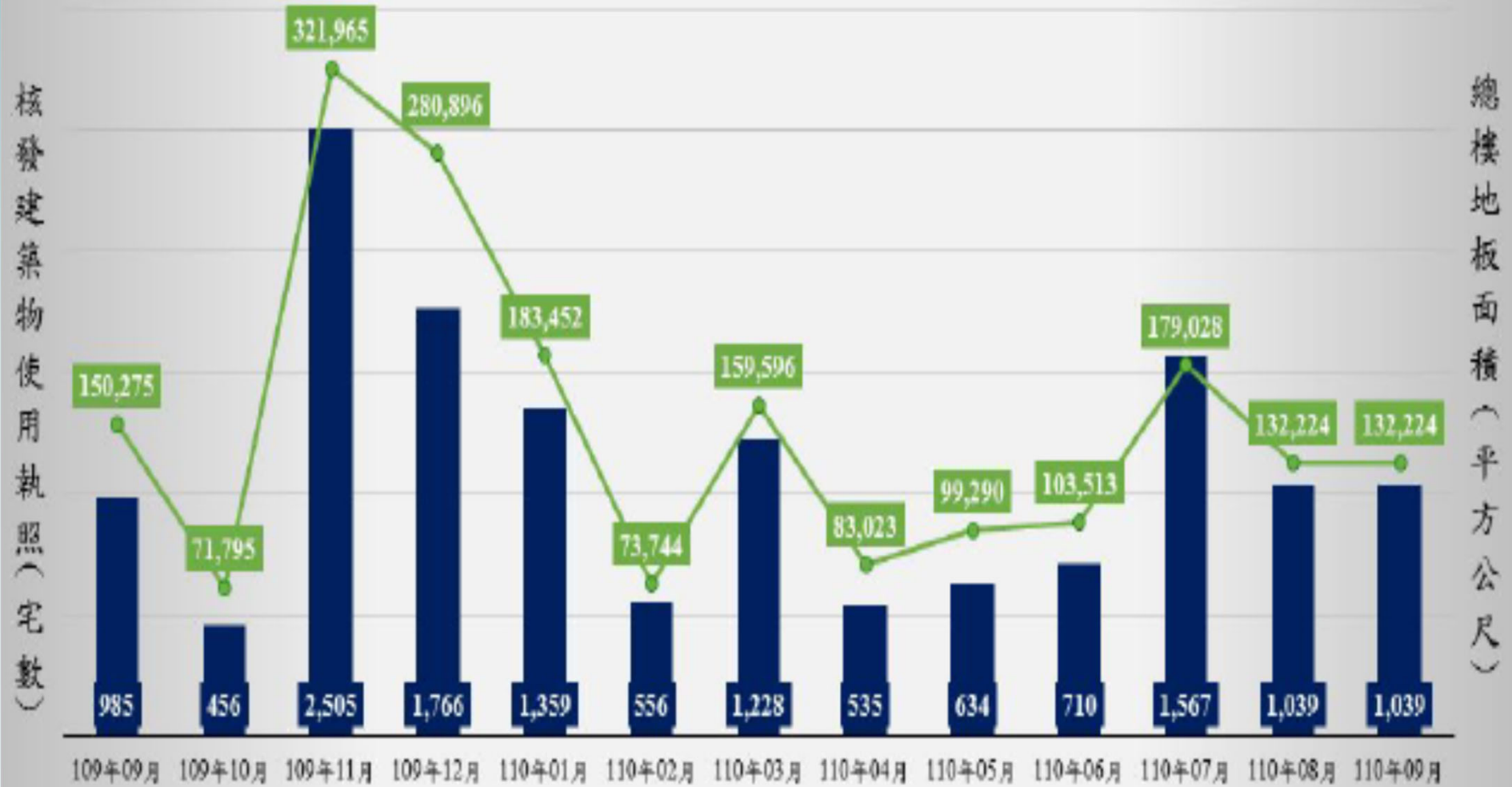
### 高雄市近一年來核發建築物建造執照宅數趨勢圖





## 使用執照戶數及面積

### 高雄市近一年來核發建築物使用執照宅數趨勢圖

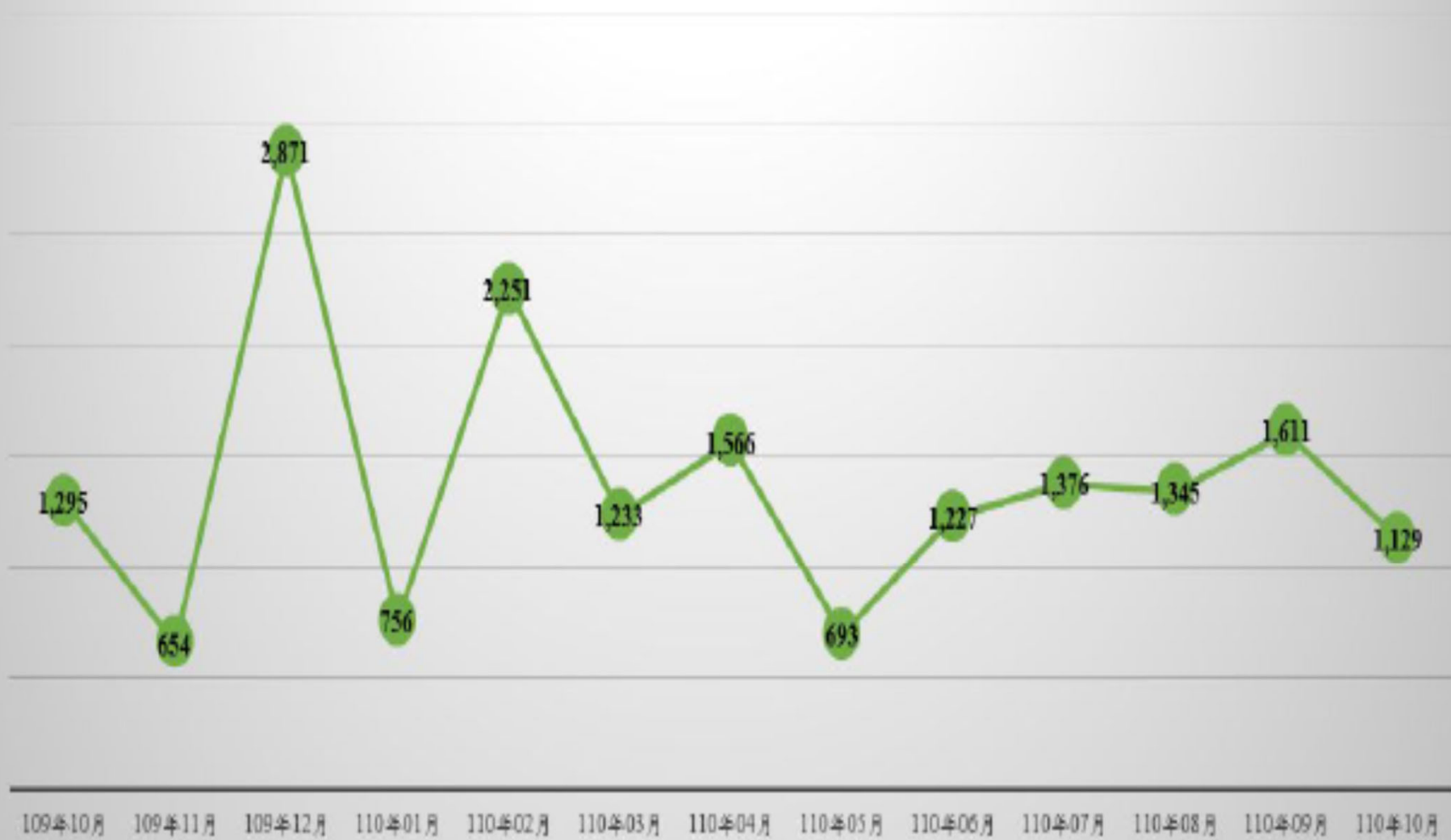




# 建物所有權第一次登記

## 高雄市近一年來建物所有權第一次登記趨勢圖

建物所有權第一次登記(棟數)



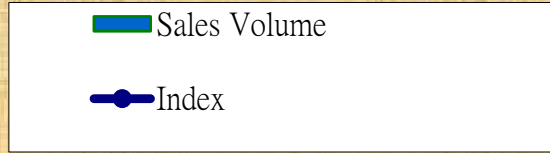


# **本公司近期銷售狀況及熱銷個案**

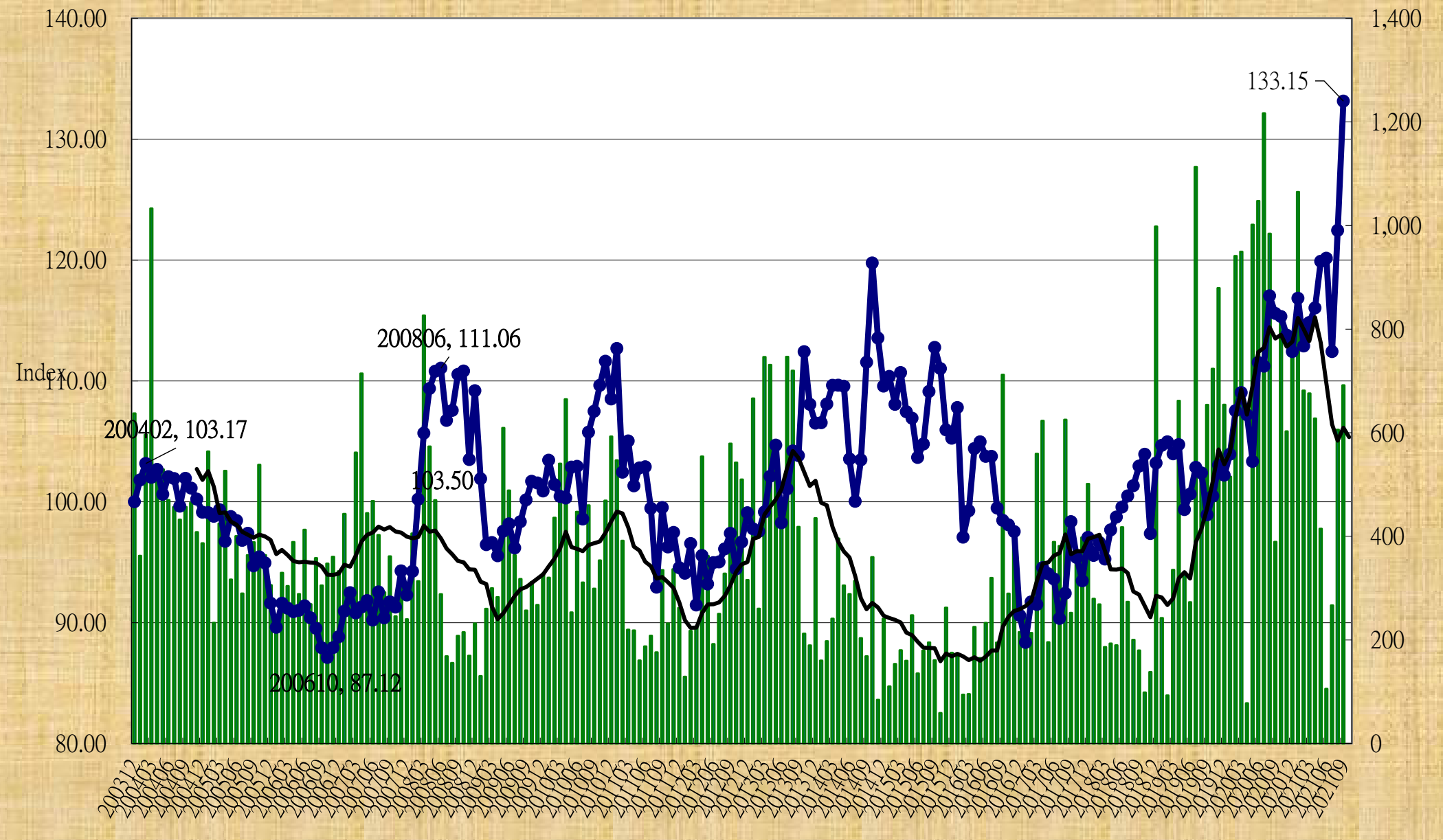
**Sales Situation and Projects On sale of KTC.**



# KTC Sales Price Index and Volume.



Sales Volume(NT\$Mn)



2021年09月本公司ASP為每坪新台幣28.2萬元，達本公司歷史新高。





## 本公司近期概況

- 11月份營業收入有新台幣515,178仟元，YOY **-41.16%**，累計營業收入金額5,497,855仟元，YOY **-30.79%**。
- 今年度主要入帳個案為美術皇居(36.09%)、京城大苑(24.84%)、鉅誕(8.32%)、京城(8.13%)、時尚京城(7.90%)及其他個案。
- 本公司今年9月份的平均銷售單價(ASP)達新台幣**282,399**仟元，創本公司歷史新高記錄。



## 本公司近期概況

- 本公司於2021年共購入17,134.52坪土地，總金額新台幣3,877,180仟元，目前土地庫存量為30,895.56坪（已扣除興建中土地面積1,825.11坪）。
- 本公司目前在線強銷個案有京城King Park、京城凱悅、鉅誕、時尚京城、京城大苑、美術皇居、逸文苑，預售個案有京梧桐及世界心。
- 本公司今年購入土地，多位於台南地區，其中最大、最重要的是仁德科技園區開發案，這個人與三地開發一同，因此台南目前是公司鎖定重兵佈置的區域，比重會逐年增加。





# Major Projects On Sale in 2022

Project Name.	Project Serial No.	Total amount of housing inventory(N T\$mn)	Total Sales Area(Ping)	Total Units.	Land Area (Ping)	Gross Margin(F)
京城King Park.	W49	7,585	14,266	81	1,327.78	66.06%
京城凱悅	W82	1,340	6,912	30	783.78	42.35%
鉅誕	W97	599	2,164	14	1,541.86	43.49%
時尚京城	WA5	196	766	10	549.01	34.94%
京城大苑	WAX	1,040	4,304	55	1,111.55	39.66%
美術皇居	WAT	3,518	14,279	110	3,008.32	39.66%
逸文苑	W94	964	4,016	60	698.78	31.02%
<b>Total</b>		<b>15,242</b>	<b>46,707</b>	<b>360</b>	<b>9,021</b>	<b>-----</b>

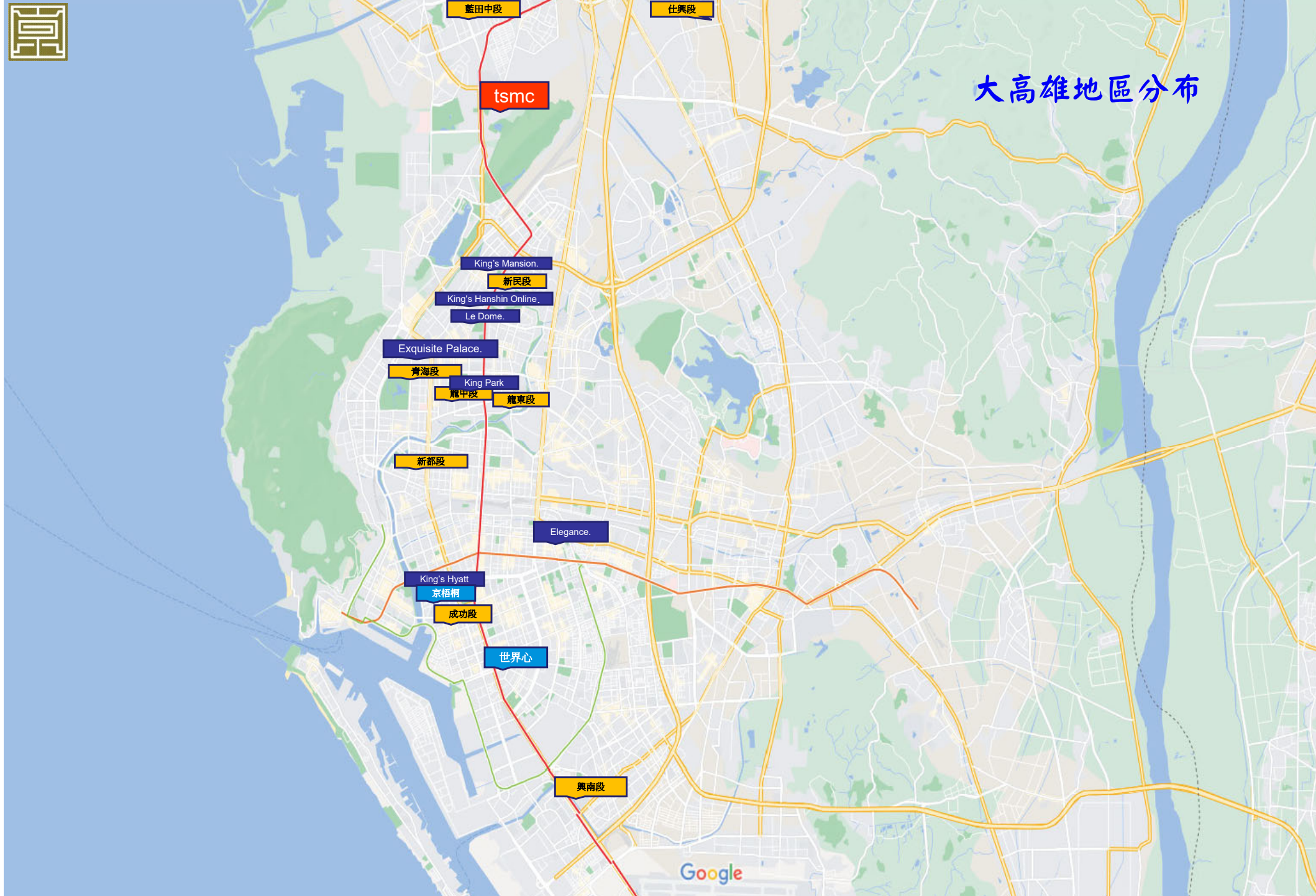


## Major Projects PreSale in 2022

Project Name.	Project Serial No.	Total amount of housing inventory( NT\$m)	Total Sales Area(Ping)	Total Units.	Land Area (Ping)	Gross Margin(F)
京梧桐	WCV	3,038	6,076	38	395.98	48.54%
世界心	WB7	4,563	16,900	533	929.28	43.62%
<b>Total</b>		<b>7,601</b>	<b>22,976</b>	<b>571</b>	<b>1,325.26</b>	<b>-----</b>



## 大高雄地區分布

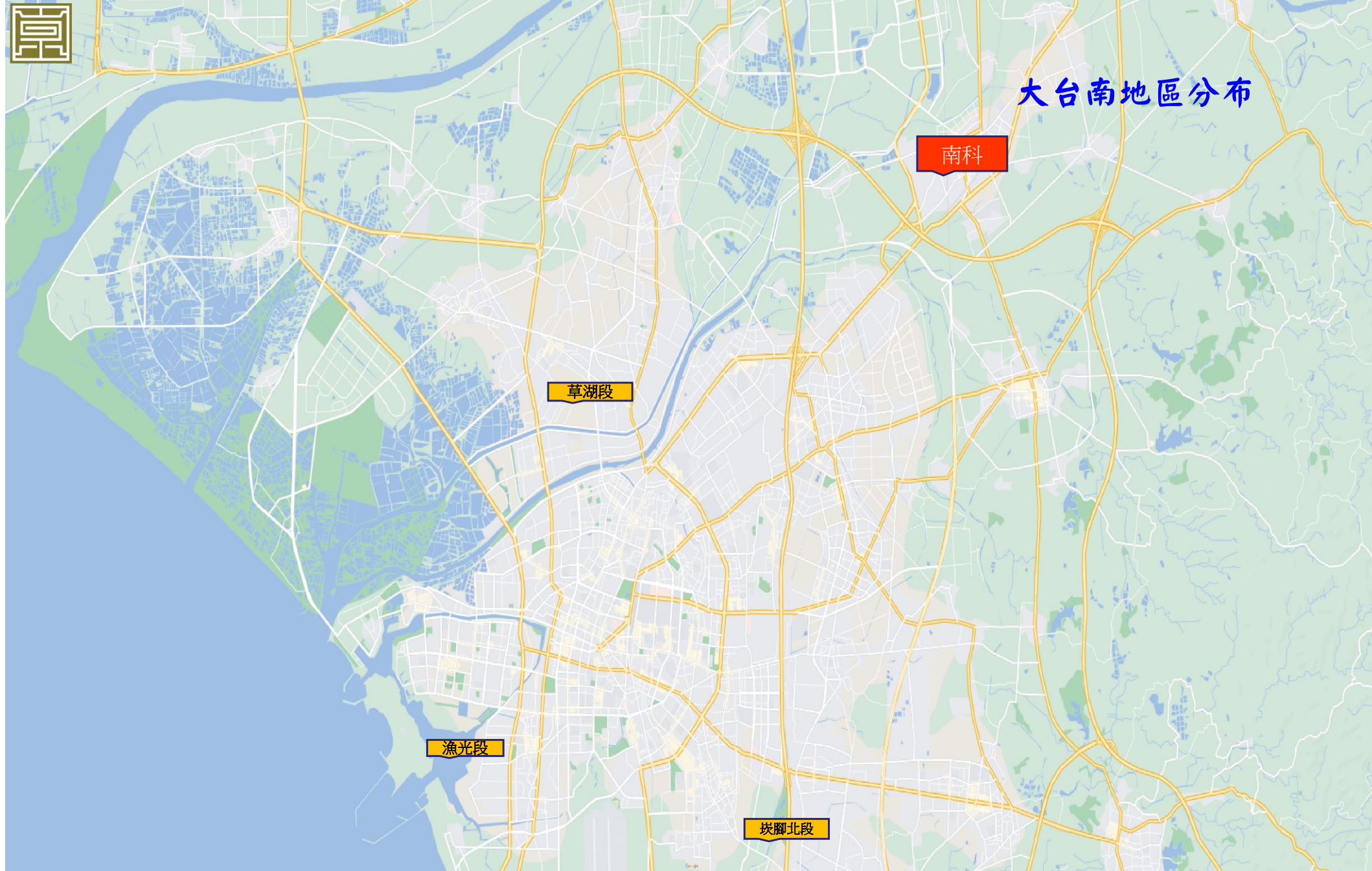


目前公司可售餘屋、土地庫存還是以北高雄居多。





## 大台南地區分布



明年台南地區將是公司推案比重提高的地區。



## 2021年第三季財務報表

- 2021年累計第三季營業收入淨額為新台幣4,510,451仟元，營業毛利新台幣1,772,787仟元，毛利率39.30%，營業利益新台幣1,383,841仟元，稅前淨利1,280,505仟元，本期淨利新台幣1,093,514仟元，淨利率24.24%，綜合損益新台幣1,093,514仟元，基本每股盈餘2.95元。
- 2021年第三季單季營業收入淨額為新台幣1,002,168仟元，營業毛利新台幣414,005仟元，毛利率41.31%，營業利益新台幣321,839仟元，稅前淨利302,893仟元，本期淨利新台幣278,558仟元，淨利率27.79%，綜合損益新台幣278,558仟元，基本每股盈餘0.75元。



# 京城建設 合併損益表

單位:新台幣百萬

年度 項目	110年 1-3Q		109年		108年		107年		106年	
	金額\$	比例%	金額\$	比例%	金額\$	比例%	金額\$	比例%	金額\$	比例%
營業收入	4,510	100.0%	8,668	100.0%	5,990	100.0%	3,298	100.0%	4,185	100.0%
營業毛利	1,773	39.30%	2,984	34.43%	2,591	43.26%	1,179	35.75%	1,573	37.59%
營業利益	1,383	30.68%	2,175	25.09%	1,945	32.47%	663	20.10%	989	23.63%
稅前淨利	1,281	28.39%	1,933	22.30%	1,803	30.10%	547	16.59%	856	20.45%
本期淨利	1,094	24.24%	1,685	19.44%	1,657	27.66%	497	15.07%	775	18.52%
其他綜合損益	0	0%	(216)	-2.49%	(730)	-12.19%	414	12.55%	1,855	44.32%
綜合損益總額	1,094	24.24%	1,685	19.44%	1,656	27.65%	498	15.10%	777	18.57%
EPS(元)	\$2.95	-----	\$4.48	-----	\$4.31	-----	\$1.29	-----	\$2.02	-----





	2018	2019	2020
Capital structure analysis (%)			
Debt ratio	64.69	62.78	54.72
Long-term funds to property, plant and equipment	1,935.86	2,379.92	2,682.96
Liquidity analysis (%)			
Current ratio	208.67	228.55	291.53
Quick ratio	1.73	3.99	15.18
Times interest earned	2.12	5.15	7.57
Operating performance analysis (%)			
Accounts receivable turnover	225.74	68.73	55.78
Days to collect accounts receivable	1.62	5.31	6.54
Average inventory turnover	0.07	0.10	0.18
Average days to sell inventory	5,214.28	3,650.00	2,027.77
Property, plant and equipment turnover (times)	3.42	6.75	10.42
Total asset turnover (times)	0.10	0.17	0.27
Return on investment analysis (%)			
Rate of return on assets	1.84	5.25	5.50
Rate of return on equity	4.18	13.16	4.18
Operating income to capital (%)	17.23	50.54	58.59
Profit before tax to capital (%)	14.22	46.86	52.07
Profit to sales (%)	15.08	27.65	19.44
Earnings per share (NTD)	1.29	4.31	4.48
Cash flow (%)			
Cash flow ratio (%)	*****	0.36	47.78
Cash flow adequacy ratio (%)	*****	0.67	84.60
Cash flow reinvestment ratio (%)	*****	0.26	23.48



## 高雄11-12 月的驚奇

- 11/09 台積電宣佈高雄設廠計劃(資本支出估計2,000億以上)。
- 11/17 聯發科傳評估投資高雄消息。
- 11/14 特貿三標出，總投資金額新台幣775億，由興富發(503億)、國揚及台灣人壽(166億)、國城及高興昌(106億)主導開發案，未來為5G AIOT產業創新館、商業、住宅用途。
- 11/22 北城計畫啟動，包括中油煉油廠舊址、建台水泥、以及東南水泥廠等，面積合計約238.49公頃，業者可申請開發計畫、以及都市計畫變更，成為產業、商業和住宅用地。
- 11/22 舊左營國中改為公園綠地，保住了蓮池潭龍虎塔天際線。





## 高雄11-12月的驚奇

- 11/23 啟動高軟二期招商，總樓地板面積高達47,210坪，政府投入100億資源。產業範圍涵蓋「園區開發」、「智慧設施」、「新創鏈結」、「人才培育」、「場域應用」及「產業群聚」。
- 12/01 文化部承諾加速擴充公廣南部製播中心設南部台。
- 12/03 交通部核發許可，高雄輕軌C17至C20站通車之日將很快來到。
- 12/07 台糖位於鳳山國泰重劃區的13,007坪「商二」土地，7日開標地上權，三井取得合格資格，預計規劃興建LaLaport 商城。
- 12/09 美商英特格(Entegris)全球最大製造基地落腳高雄，3年內將斥資140億投資高雄。
- 12/14 全球頂尖半導體材料供應商德商默克集團宣布啟動在台最大規模投資案，未來五年將在台投資新台幣170億元。



# 未來對高雄房地產市場的展望

- 台積電來高雄設廠，這對高雄的產業轉型相當重要，高雄近年來極力減少高污染產業在高雄比重，但也造成了人口流失及經濟力下降的後遺症。台積電的到來讓未來的高雄看到了發展的願景。
- 台積電到高雄設廠，一定不止於台積電本身進駐的員工而已，加上為數不少的產業鏈廠商可望進駐，12月09日美商英特格宣佈在高雄設廠就是實例。預估可為高雄帶來不少的工作機會及經濟貢獻，房地產可望直接受惠，未來五年內的房地產市場需求可望穩定成長。
- 經濟力及產業提升是高雄現階段最欠缺的，未來高雄有了新的產業鏈進駐及眾多的重大建設，不但可以提升都市經濟水平及消費能力，也可創造大量就業機會，提升在地經濟競爭力，高雄可望全面脫胎換骨。



# 影響高雄未來20年的計劃

計畫名稱	位置範圍	面積	開發時間與影響
台積電高雄設廠	原楠梓中油煉油廠 土地	169.5 公頃	預計2023年年啟動
橋頭科技園區	高雄新市鎮 橋頭科學園區	352.44公頃	今年年底可以開放科 技業選地規畫設廠
亞洲新灣區 5G AIOT新創園區	亞洲新灣區 特貿三 南北兩兩基地	1.6萬坪	已由興富發、國揚、 國城得標興建



# Thank you.

## Q & A

投資人關係 聯絡資訊

發言人 周敬恆

電話：(07)5586368 #214

e-mail：[bruce@kingtown.com.tw](mailto:bruce@kingtown.com.tw)