

# King's Town Construction



**KTC, 2022**

**(2524 TW)**

**Speaker:**

**IR Manager: 周敬恆 Bruce Chou.**

**Dec. 21, 2022**



## 公司聲明

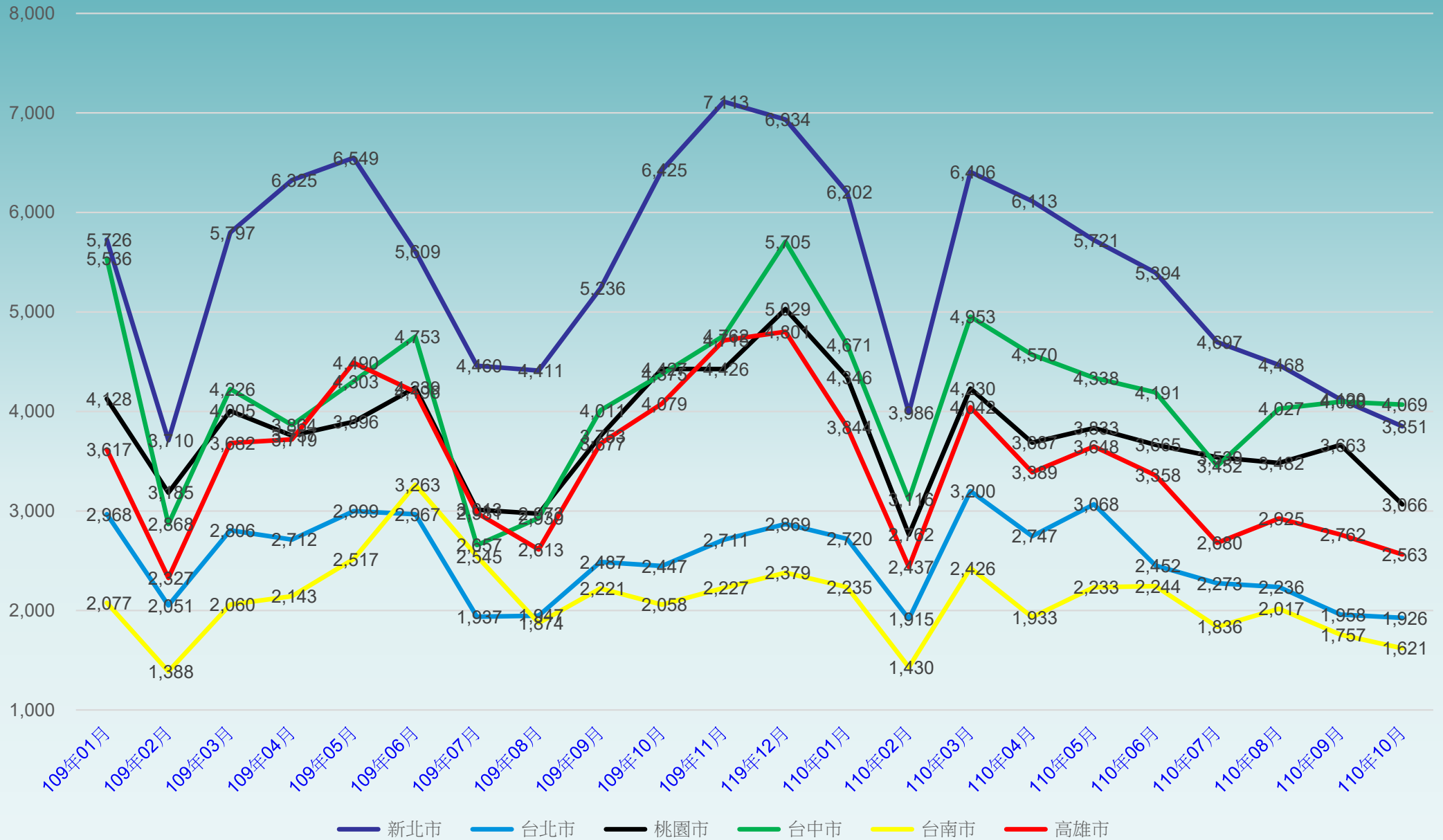
- 本文件係由京城建設股份有限公司(以下簡稱本公司)所提供，除財務報表之數字及資訊外，其他資訊並未經會計師或獨立專家審核或審閱，本公司對該資訊或意見之允當性、準確性、完整性及正確性不作任何明確或隱含的聲明與擔保。本文件之資料僅以提供當時之情況為準，本公司不會就本文件內容提供後續所發生之任何變動而更新。本公司、關係企業及負責人無論因過失或其他原因，均不對使用本文件或其內容致使之損害負擔責任。
- 本文件可能包含「前瞻性陳述」，包括但不限於所有本公司對未來可能發生的市場概況、業務活動、事件或發展的陳述。該陳述係基於本公司對未來營運之假設，以及各種本公司無法控制之因素所綜合完成，故實際經營結果可能與該陳述有所差異。
- 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

# 六都房屋交易移轉棟數



全國2022年1-10月交易數與去年同期比較年增率 (YOY%) 減 4.50%。  
 高雄市2022年1-10月交易數與去年同期比較年增率 (YOY%) 減 10.55%。

● 註：本資料來源為內政部統計資訊。



## 房地產市場概況

- 2022年全國房市交易量受政府打房政策影響下，成交量逐漸萎縮，全國今年2022年1至10月房屋移轉成交數量共266,493戶，比較2021年同期279,039戶減少了4.50%。
- 在2022年1至10月六都表現除了台中是正成長4.96%之外，其他都是負成長。其他四都2022年1至10月成長率分別是新北市-6.06%、台北市-3.26%、桃園市-2.95%、台南市-10.90%。
- 2021年至2022年，政府打房已經讓台積電對全國的房市紅利退潮。
- 今年整體市場利空消息不斷，包括烏克蘭戰爭、全球性通貨膨脹導致利率上揚後的經濟衰退，加上中國持續堅持清零，讓全世界市場更陷入不確定風險中，房市買氣明顯觀望，購屋需求持續受到壓抑。
- 抑制通貨膨脹的升息腳步尚未有停止跡象，這對房地產市場來說也是相當重要的不確定因素。

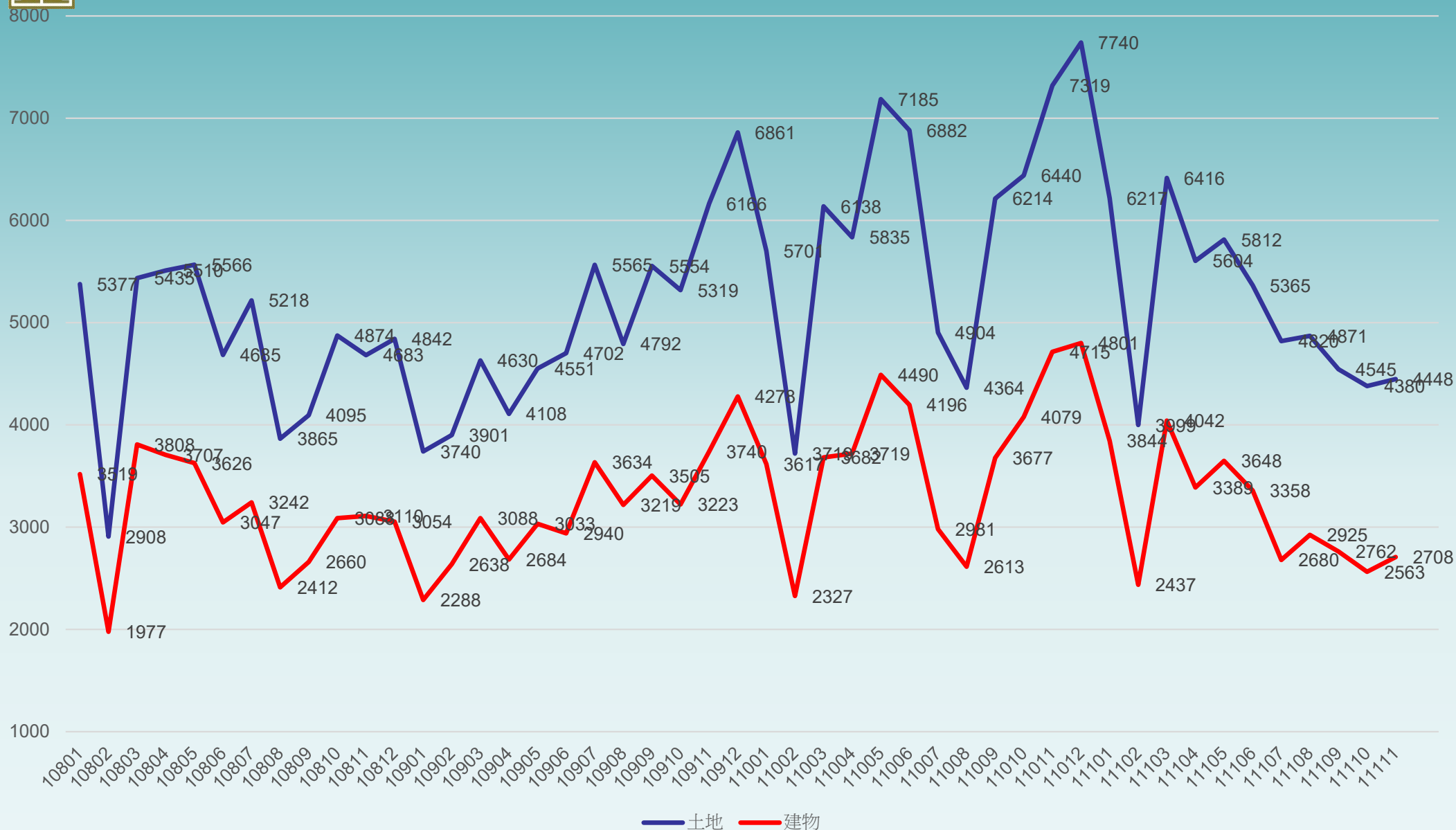


# 近期政府 打房措施 對房地產 市場影響

- 央行自2020年12月以來，已經四度調整選擇性信用管制措施。
- 其中以購地貸款最高成數降為5成，保留1成動工款，並要求借款人切結於一定期間內動工興建，對建商影響甚鉅，通常購地進來後立即規劃動工的壓力不小。
- 餘屋貸款最高成數降為4成，對資金較不豐厚的建商來說，也造成不小壓力。
- 央行釋放第五次選擇性信用管制措施訊息，雖然尚未實施，已讓市場陷入極度觀望氣氛。
- 立法院內政委員會針對「平均地權條例」修正草案，預計排程是在12月21日(三)排案初審。



# 高雄市建物、土地移轉數



2022年1-11月建物移轉交易數與去年同期比較年增率(YOY%)減少 14.32%，土地移轉交易數與去年同期比較年增率(YOY%)減少 12.71%。

● 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

- 高雄今年2022年1至10月房屋移轉成交數量共31,648戶，比較2021年同期35,381戶減少了10.55%。
- 土地交易來說，2022年1至11月土地交易移轉成交數量共56,477件，比較2021年同期64,701件減少了12.71%。
- 台積電高雄廠動工因太過低調，造成市場一度認為台積電在高雄設廠有其他變數，經台積電確認28奈米廠已動工興建，7奈米廠延後興建，已消弭台積電取消投資高雄的謠言。
- 高雄市長選舉，沒有意外由陳其邁當選新任高雄市長，陳市長應可延續任內積極招商政策，繼續為高雄新產業進駐帶來更多好消息。





## 高雄近期重大投資案

- **台積電**-在楠梓中油高雄煉油廠舊址設立7奈米、28奈米製程的晶圓廠。
- **英特格**-110年2月通過南科審核，於高雄科學園區新設廠房研發與生產，包括微汙染控制的過濾器、氣體輸送系統與先進的化學品等，目前已開始進行建設，預計將於2022年底開始向客戶交付樣品，並逐步完成全面生產，將提供200個高階工作機會。
- **日月光集團**-全球第一大半導體封測廠日月光集團斥資新台幣260億元，於楠梓科技產業園區興建超高層智慧封測廠，預計112年完工。
- **默克**-德國半導體材料大廠默克（MERCK）宣布將加碼投資高雄，在高雄創立默克在亞洲第一座積體電路（IC）材料應用研究與開發中心。

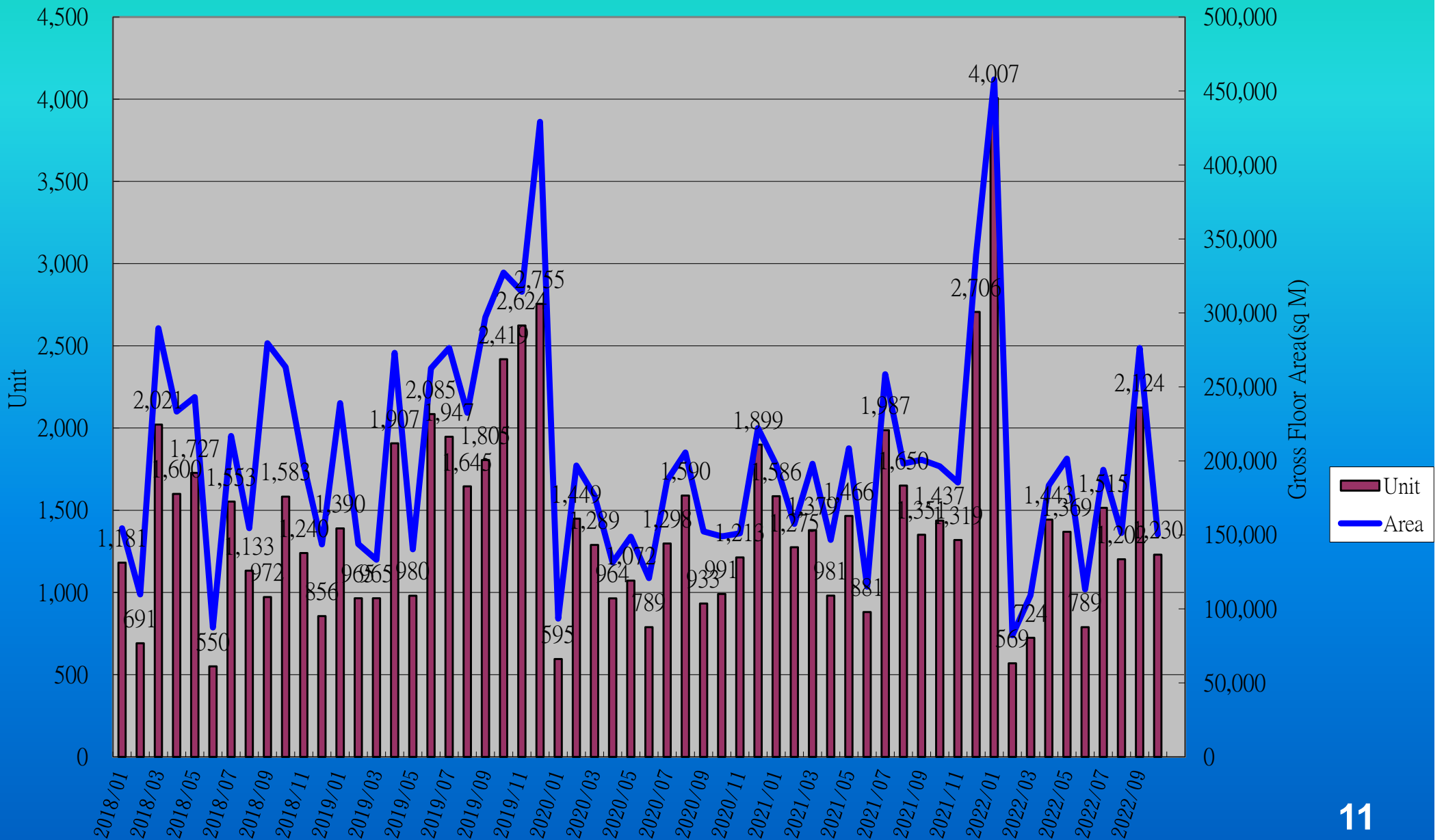


## 高雄近期重大投資案

- **三井集團**-110年12月三井集團通過台糖鳳山國泰重劃區地上權土地招標，評選標得4.3公頃土地，將投資100億在衛武營東側打造4萬坪結合購物、餐飲、娛樂一站式體驗的「LaLaport購物中心」，配合鳳山中城計畫，帶動東高雄休閒娛樂與觀光發展。
- **IBM**-在11月29日宣佈明年第一季將在高雄開設「軟體科技整合服務中心」，不僅帶動高雄就業市場，也為高雄帶來智慧轉型的契機。

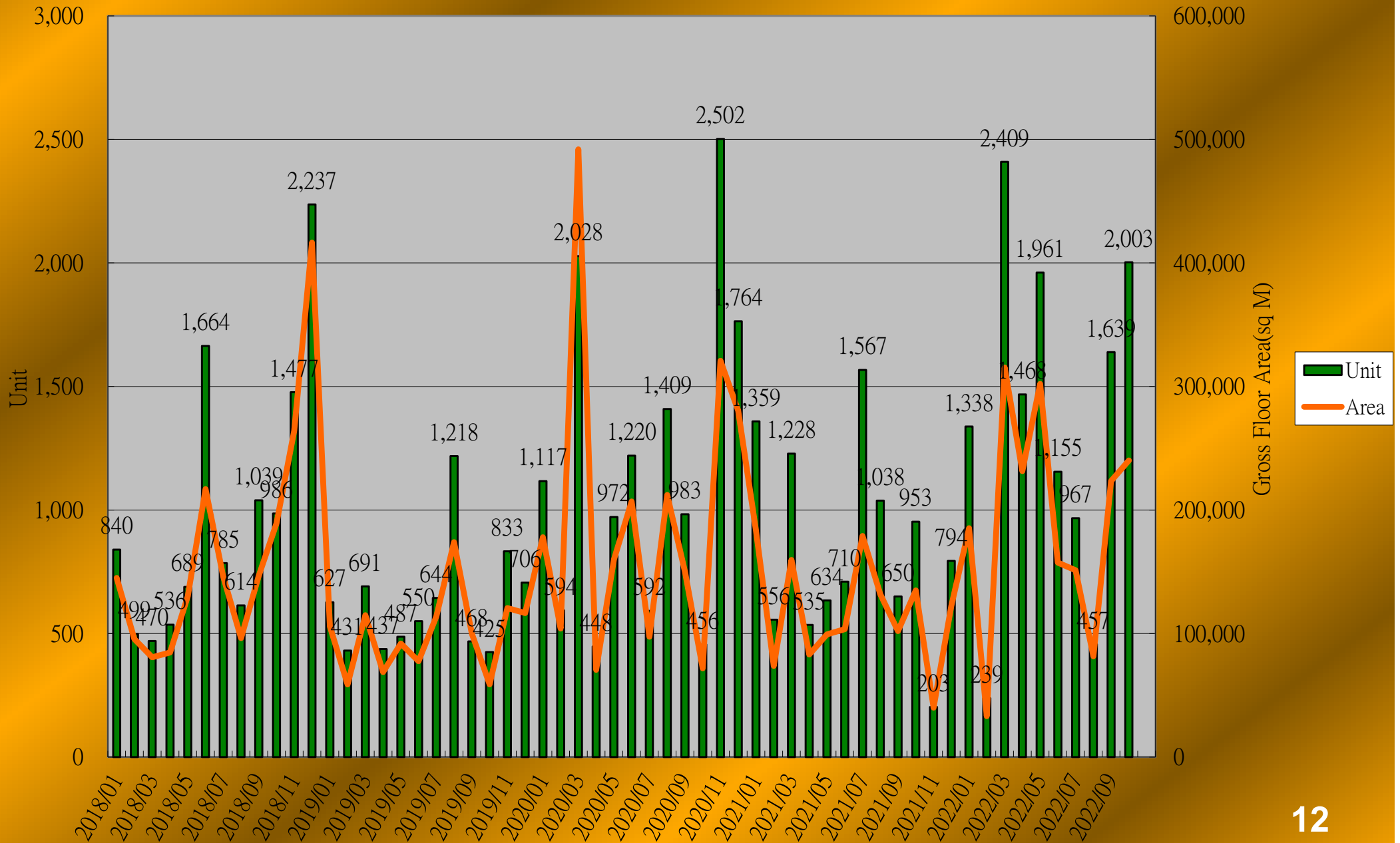


# Kaohsiung Residential Construction Licenses.





# Kaohsiung Residential Usage Licenses.

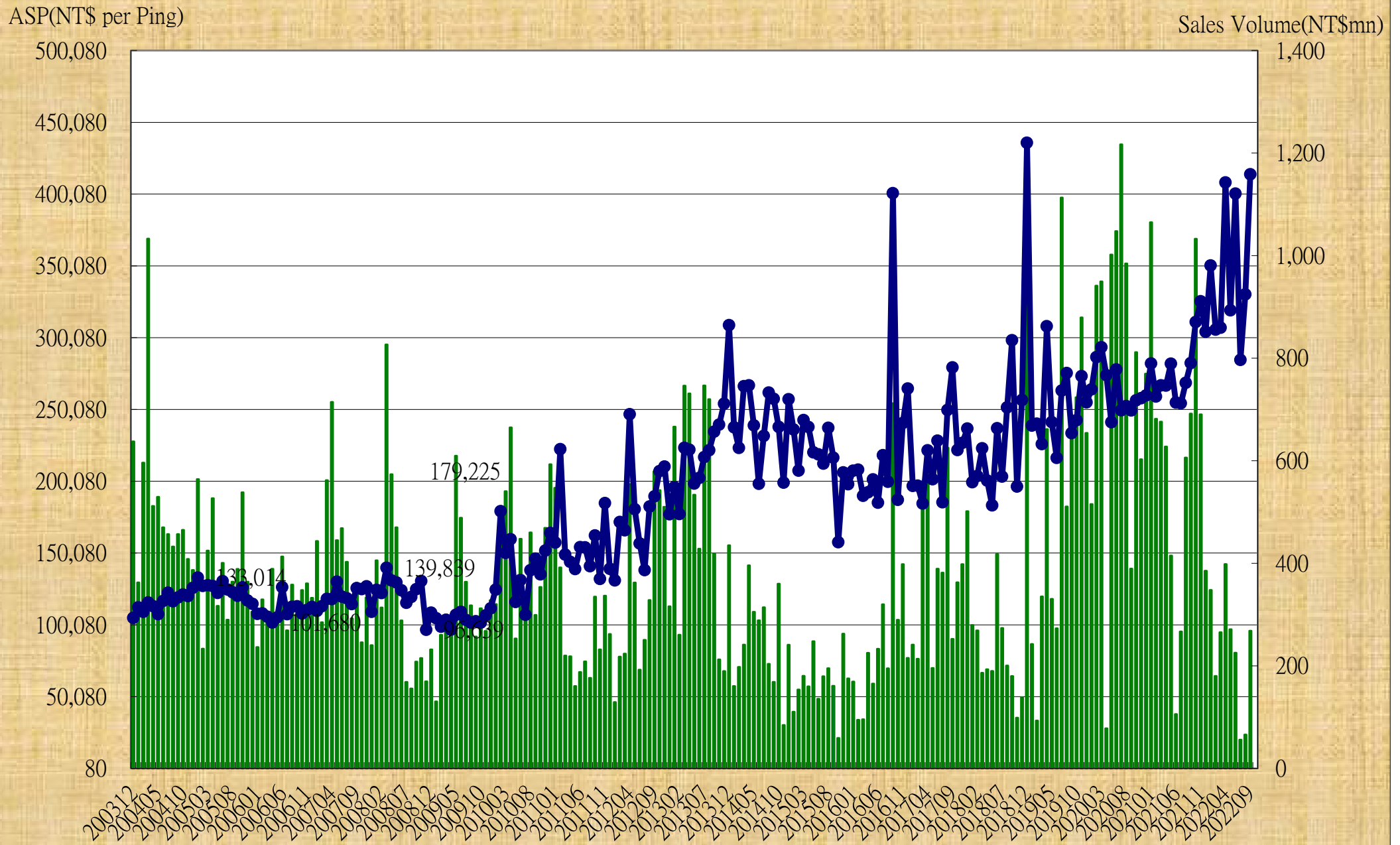




# 本公司近期銷售狀況及熱銷個案

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

# KTC ASP and Sales Volume.



2022年09月本公司ASP為每坪新台幣41.3萬元，達本公司歷史次高。



## 本公司近期概況

- 11月份營業收入有新台幣231,493仟元，YOY **-55.07%**，累計營業收入金額2,561,080仟元，YOY **-53.42%**。
- 今年度主要入帳個案為京城大苑 (24.49%)、京城 (17.80%)、逸文苑 (15.39%)、美術皇居 (10.05%) 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 **413,852**仟元，創本公司2018年12月以來歷史次高記錄。





## 本公司近期概況

- 本公司於2022年初購入641.91坪土地，總金額新台幣609,810仟元，目前土地庫存量為30,196坪(已扣除興建中土地面積3,701坪)。
- 本公司2023年線上銷售個案有京城King Park 京城凱悅、鉅誕、時尚京城、京城大苑、美術皇居、逸文苑及新完工的馥+，預售個案有世界心。
- 本公司今年新購土地較保守，僅有一筆位於高雄市左營區至聖路，目前尚於規劃階段。



# Major Projects On Sale in 2023

Project Name.	Project Serial No.	Total amount of housing inventory(NT \$mn)	Total Sales Area(Ping)	Total Units.	已售尚未入帳金額 for(NT\$mn)	Gross Margin(F)
京城King Park.	W49	7,040	13,131	74	101	66.06%
京城凱悅	W82	1,105	5,824	24	74	40.11%
鉅誕	W97	488	1,759	11	0	43.70%
時尚京城	WA5	76	288	3	0	38.26%
京城大苑	WAX	500	1,938	25	82	41.37%
美術皇居	WAT	3,362	13,498	104	42	36.65%
逸文苑	W94	419	1,666	21	71	33.81%
馥+	WCS	2,140	7219	106	469	49.41%
<b>Total</b>		<b>15,130</b>	<b>45,323</b>	<b>368</b>	<b>839</b>	<b>-----</b>

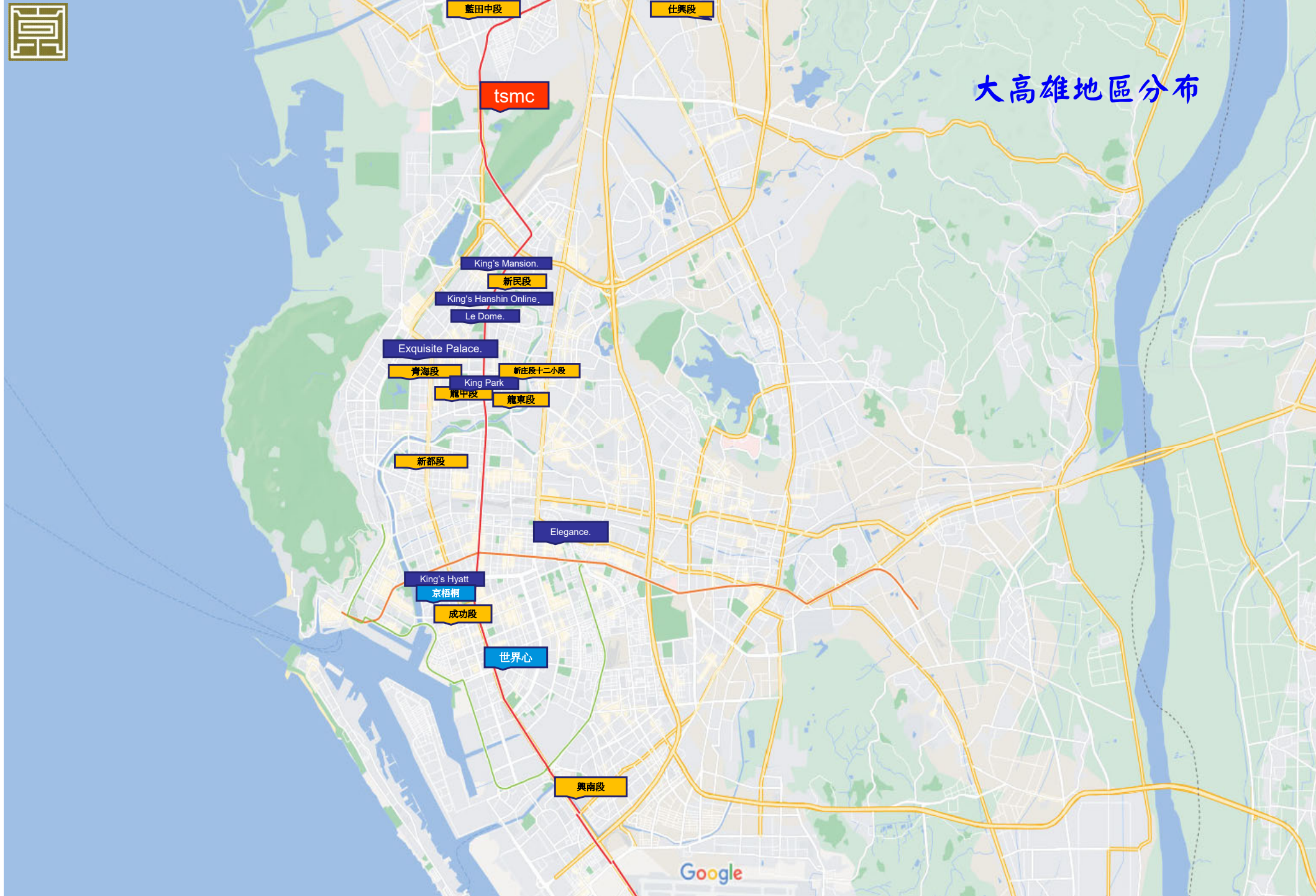


## Major Projects PreSale in 2023

Project Name.	Project Serial No.	Total amount of housing inventory(NT\$mn)	Total Sales Area(Ping)	Total Units.	已售尚未入帳金額 for(NT\$mn)	Gross Margin(F)
世界心	WB7	2,253	7,980	249	2,449	55.14%
<b>Total</b>		<b>2,253</b>	<b>7,980</b>	<b>249</b>	<b>2,449</b>	-----



## 大高雄地區分布

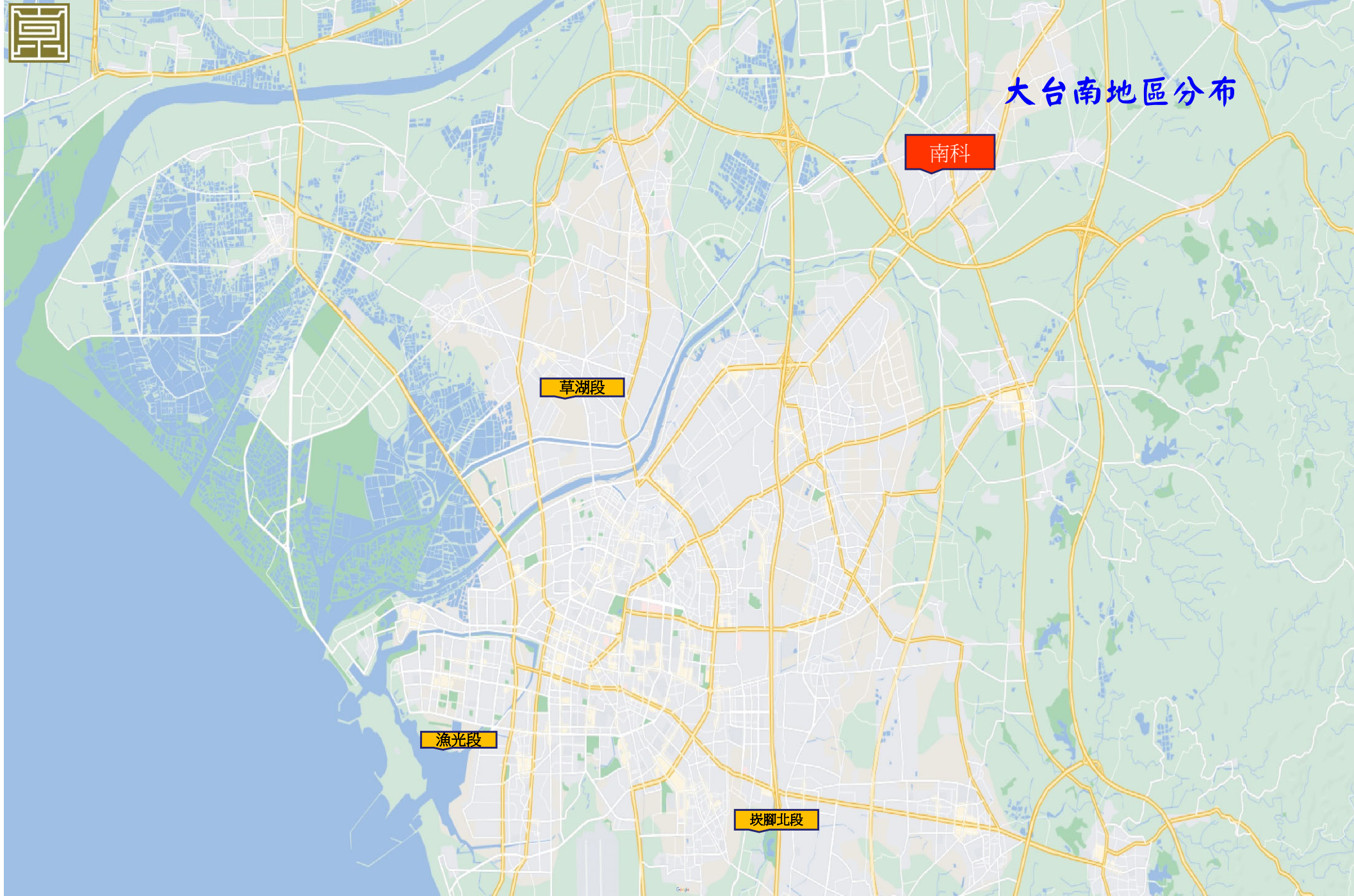


目前公司可售餘屋、土地庫存還是以北高雄居多。





## 大台南地區分布



台南地區目前有三筆素地待開發。



## 2022年第三季財務報表

- 2022年累計第三季營業收入淨額為新台幣2,277,776仟元，營業毛利新台幣1,120,102仟元，毛利率49.18%，營業利益新台幣705,668仟元，稅前淨利546,012仟元，本期淨利新台幣438,388仟元，淨利率19.26%，綜合損益新台幣438,388仟元，基本每股盈餘1.18元。
- 2022年第三季單季營業收入淨額為新台幣478,874仟元，營業毛利新台幣234,107仟元，毛利率48.89%，營業利益新台幣141,478仟元，稅前淨利82,997仟元，本期淨利新台幣79,606仟元，淨利率16.62%，綜合損益新台幣79,606仟元，基本每股盈餘0.21元。



# 京城建設 合併損益表

單位:新台幣百萬

年度 項目	111年 1-3Q		110年		109年		108年		107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	2,278	100.0%	6,657	100.0%	8,668	100.0%	5,990	100.0%	3,298	100.0%
營業毛利	1,120	49.18%	2,687	40.36%	2,984	34.43%	2,591	43.26%	1,179	35.75%
營業利益	706	30.99%	2,074	31.15%	2,175	25.09%	1,945	32.47%	663	20.10%
稅前淨利	546	23.98%	1,927	28.94%	1,933	22.30%	1,803	30.10%	547	16.59%
本期淨利	438	19.26%	1,687	25.35%	1,685	19.45%	1,657	27.65%	497	15.08%
其他綜合損益	0	0.00%	(3)	-0.05%	0	0.00%	(1)	-0.02%	1	0.02%
綜合損益總額	438	19.26%	1,684	25.30%	1,685	19.45%	1,656	27.63%	498	15.10%
EPS(元)	\$1.18	-----	\$4.54	-----	\$4.48	-----	\$4.31	-----	\$1.29	-----





	2019	2020	2021
Capital structure analysis (%)			
Debt ratio	62.78	54.72	52.57
Long-term funds to property, plant and equipment	2,379.92	2,682.96	3,135.19
Liquidity analysis (%)			
Current ratio	228.55	291.53	355.20
Quick ratio	3.99	15.18	14.96
Times interest earned	5.15	7.57	8.84
Operating performance analysis (%)			
Accounts receivable turnover	68.73	55.78	40.36
Days to collect accounts receivable	5.31	6.54	9.04
Average inventory turnover	0.10	0.18	0.13
Average days to sell inventory	3,650.00	2,027.77	2,807.69
Property, plant and equipment turnover (times)	6.75	10.42	8.66
Total asset turnover (times)	0.17	0.25	0.20
Return on investment analysis (%)			
Rate of return on assets	5.25	5.50	5.49
Rate of return on equity	13.16	12.00	10.88
Operating income to capital (%)	50.54	58.59	55.79
Profit before tax to capital (%)	46.86	52.07	51.83
Profit to sales (%)	27.65	19.44	25.35
Earnings per share (NTD)	4.31	4.48	4.54
Cash flow (%)			
Cash flow ratio (%)	0.36	47.78	-----
Cash flow adequacy ratio (%)	0.67	84.60	71.74
Cash flow reinvestment ratio (%)	0.26	23.48	-----



# 未來對高雄房地產市場的展望

- 台積電來高雄設廠，雖然 7 奈米廠計劃延後，就晶圓市場的景氣來說，應也不致延宕太久。
- 政府打房對市場的確購成一定程度的殺傷力，從房地合一、交易所得課徵重稅到選擇性信用管制，讓近期房地產市場進入熄火狀態，要讓市場交易量回升尚需要時間。
- 通膨帶來的升息，對房地產市場也是壓力，通膨沒有改善前，升息仍存在不確定性，要觀察明年CPI變動程度而定。
- 高雄的都市結構本來就相當不錯了，加上高雄有了眾多的產業鏈進駐，不但可創造新的就業機會，促進高雄的人口增加及家戶所得，進一步提升都市經濟水平及消費能力。



# 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)