

King's Town Construction



KTC, 2023

(2524 TW)

Speaker:

IR Manager: 周敬恆 Bruce Chou.

Dec. 26, 2023



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



房地產市場概況

Outlook of Property Market

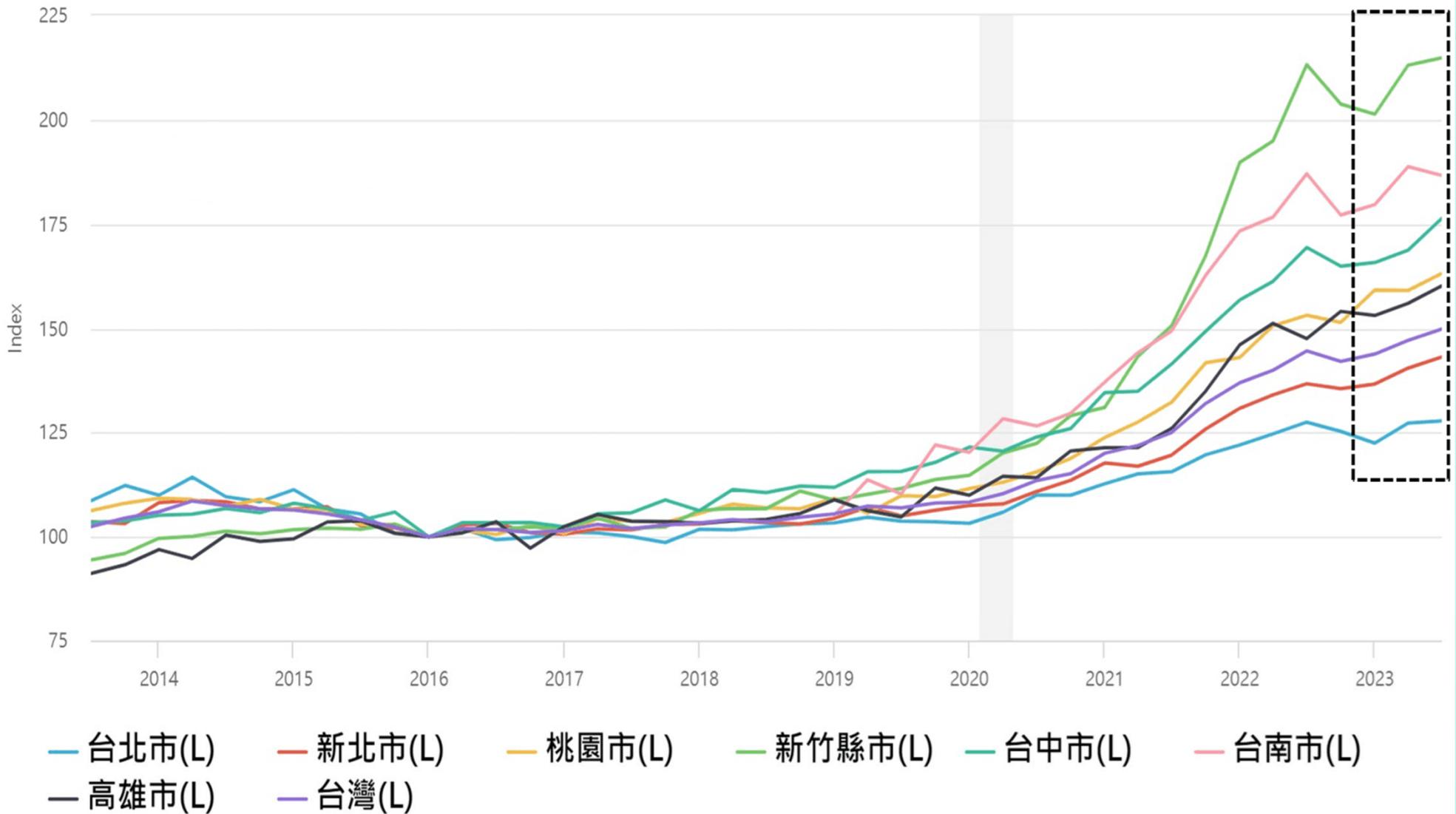


房地產市場概況

- 2023年房市在市場一片看空的情況下，房價呈現居高不下的局面，政府窮盡洪荒之力，史上最頻繁也是最重的打房政策，包括央行的五波限貸措施、金管會的銀行風險權數調高、財政部的房地合一稅2.0、加重囤房稅2.0、內政部的實價登錄2.0與紅單納管納稅修法，都沒讓房價修正，2023年出現了量縮價小漲的格局。
- 回顧今年全台房價，根據信義房價指數來看，各縣市除了台南外普遍再創新高，台北、新北、桃園、新竹、台中和高雄截至Q3分別再度創下新高，同步觀察量能也逐漸在回溫，10月單月全台灣建物買賣移轉棟數維持在2.7萬棟附近，雖然年度累計年增率呈現下降，但10月單月年增率攀升至19.63%（9月為16.04%），已連4月成長。
- 在房貸利率緩升，新青安政策壓低成本帶動房貸需求背景下，購置住宅貸款餘額年增率已連5個月走揚，來到6.15%。
- 反觀建商貸款餘額年增率，從2021年1月18.7%的高點一路走滑至2023年10月的5.82%，可以看出政府新的政策讓建商融資活絡程度大幅降低。 4



台灣-信義房價指數-各縣市



各縣市除了台南外普遍再創新高全國。

高雄市Q3房價指數160.19與Q2 155.99比較，成長2.69%。

● 註：本資料來源為信義房屋統計資訊。

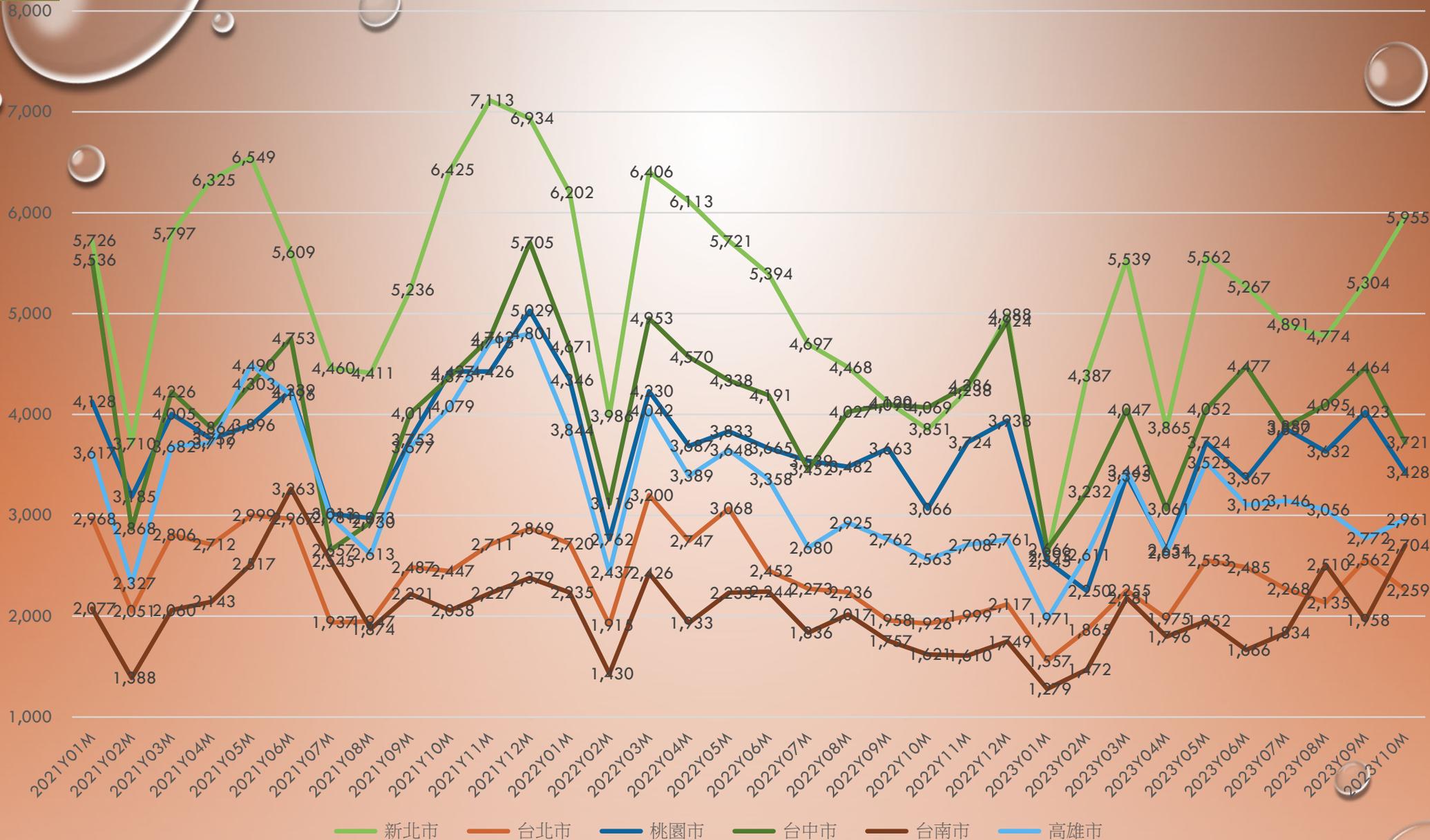


房地產市場概況

- 2023年全國房市交易量在一連串打房政策上路後，成交量還是呈現低迷，全國今年2023年1至10月房屋移轉成交數量共245,746戶，比較2022年同期266,493戶減少了7.79%。
- 在2023年1至10月六都表現，六都是負成長。衰退幅度最大的是台北市-10.54%、桃園市-9.37%、台中市-9.14%、高雄市-7.68%、新北市-5.53%、台南市-1.93%。但下半年成交量已有回溫現象。
- 8/1新青安貸款的上路，壓低了首次購屋者的借款利率成本，使青年首購貸款利率降低，是帶動下半年房屋交易量回溫的主要關鍵。
- 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。



六都房屋交易移轉棟數

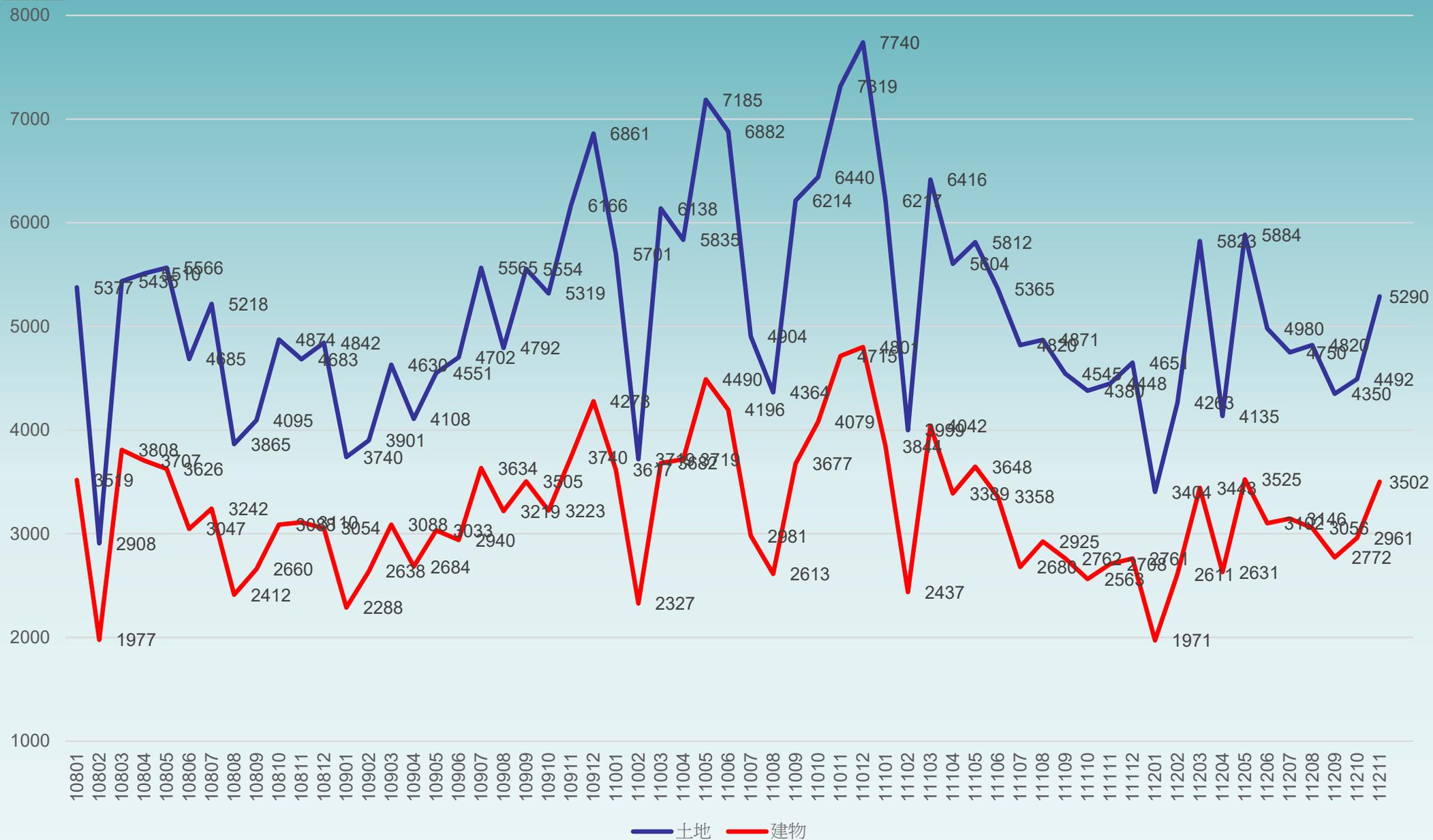


全國2023年1-10月交易數與去年同期比較年增率 (YOY%) 減 7.79% ◦
 高雄市2023年1-10月交易數與去年同期比較年增率 (YOY%) 減 7.68% ◦

● 註：本資料來源為內政部統計資訊。



高雄市建物、土地移轉數



2023年1-11月建物移轉交易數與去年同期比較年增率(YOY%)減少4.76%，土地移轉交易數與去年同期比較年增率(YOY%)減少7.59%。

● 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。

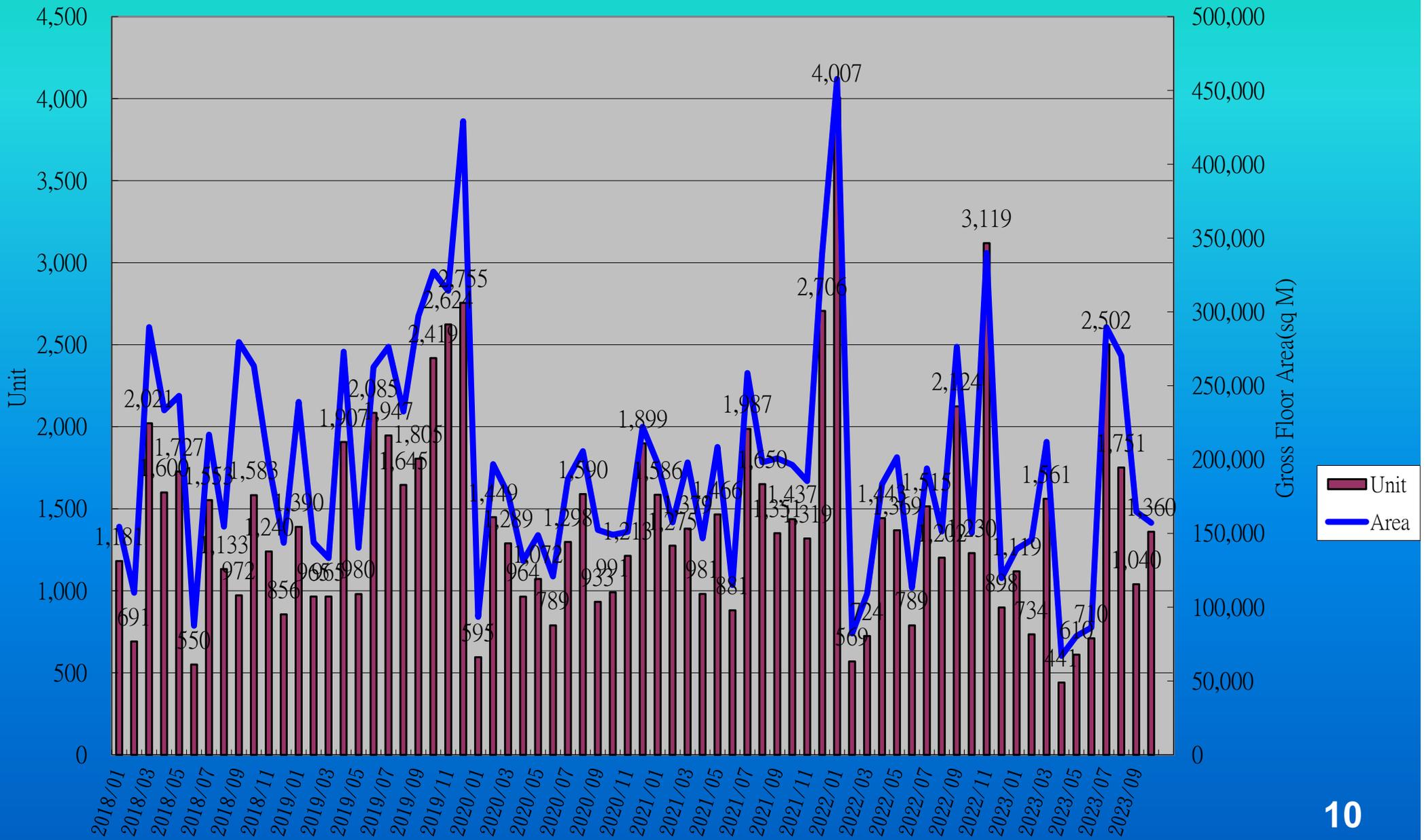


高雄房市 概況

- 高雄今年2023年1至11月房屋移轉成交數量共32,720戶，比較2022年同期34,356戶減少了4.76%。
- 土地交易來說，2023年1至11月土地交易移轉成交數量共52,191件，比較2022年同期56,477件減少了7.59%。
- 以高雄市的預售屋成交量，2021年8月為766戶，2022年8月因受疫情影響成交量為342戶，但今年8月除市場景氣回暖還因新青安貸款上路，回升至798戶，皆是帶動購房需求的主要關鍵。
- 央行打炒房針對建商購地貸款降低成數，升息連帶造成銀行對土建融利率提升等，致使建商貸款餘額縮減，比較2022年10月12.18%（年增率）掉至2023年10月5.82%，減少6.36%。

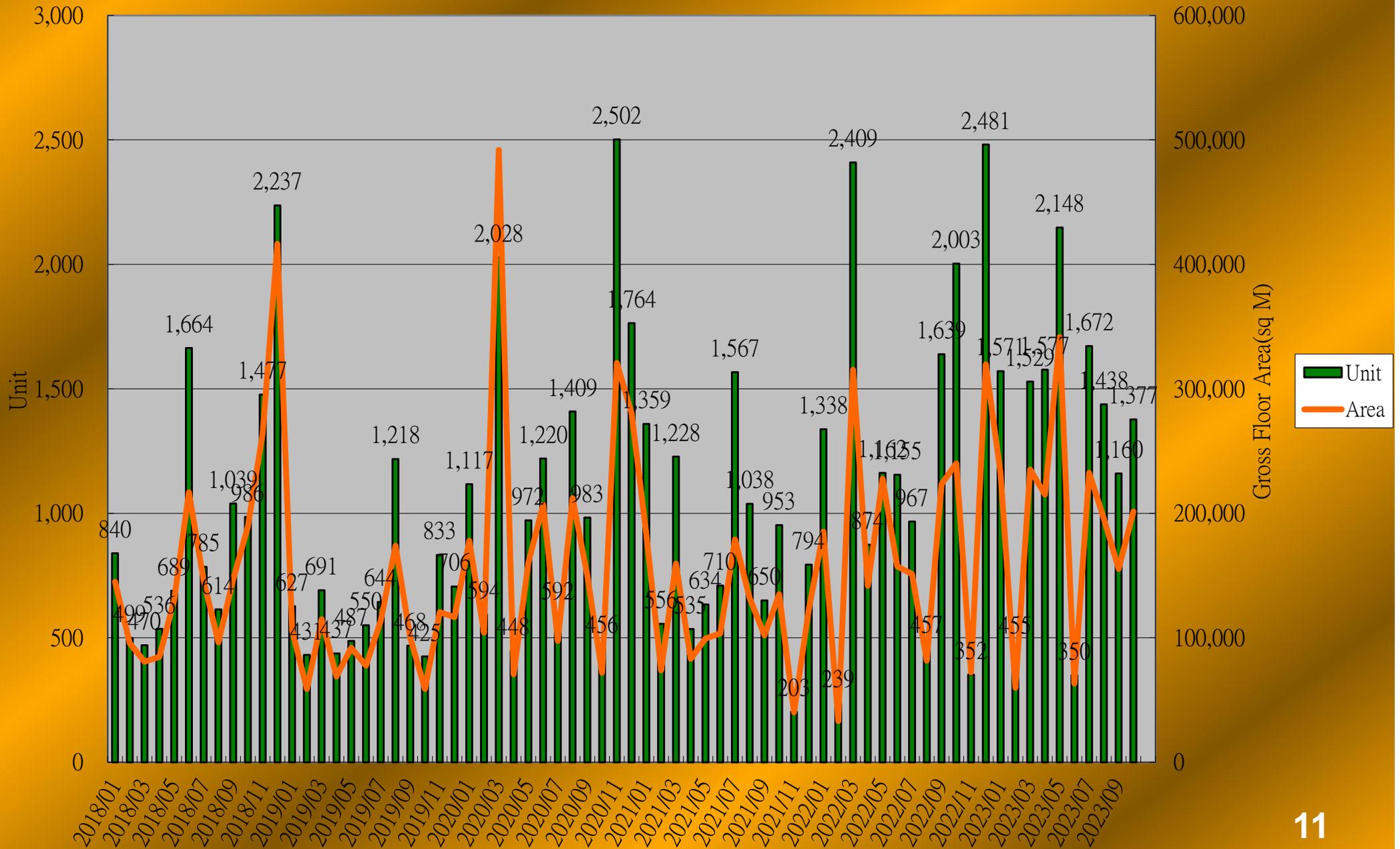


Kaohsiung Residential Construction Licenses.





Kaohsiung Residential Usage Licenses.





高雄近期重大投資案

- **亞灣5G創新園區**-投入經費由原本5年107億元，擴增為7年170億元，包括「擴大用地」、「擴大群聚」、「擴大創新」、「擴大輸出」，並以打造亞洲新灣區成為全台最大5G AIoT研發創新試驗場域為目標，預計可吸引550億元國內、外投資與創造4,000個就業機會。
- **鴻海集團**-112年4月宣告進駐亞灣後，12月6日「鴻海高雄軟體研發中心」於駁二藝術特區七號倉庫正式啟用首批預計將有超過百位員工進駐，未來將結合麻省理工學院媒體實驗室（MIT Media Lab）的智慧城市相關研究，以高雄做為落地驗證的應用場域。
- **光寶科技**-新廠二期工程開工動土，規劃由雲端解決方案及網通事業部等進駐，一、二期合計將創造超過5,000個就業機會及超過100億元年產值。
- **日商三井集團**-112年7月動工，斥資百億元在鳳山衛武營東側打造結合購物、餐飲、娛樂一站式體驗的休閒購物中心。



高雄近期 重大建設

- **仁武產業園區**-預計113年完工，將與路竹科學園區、楠梓科技產業園區及未來的橋頭科學園區形成廊帶群聚效益，並以低耗能、低污染產業優先進駐，打造高雄成為兼具環保、永續的高階製造中心。
- **橋頭產業園區**-111年9月動工，預計114年12月完成，未來將成為半導體產業聚落之重要基地，帶動地方產業與經濟繁榮。
- **環狀輕軌全線通車**-於今年底完成全線完工通車，扮演聯結高雄流行音樂中心等亞灣區重大建設的運輸樞紐角色。
- **太陽光電建置**-計畫6年內（110~115）建置1.25GW太陽光電，經統計至今(112)年9月底已超越原定備案容量目標1.28倍，備案件數更為全國第一，並鼓勵各大建設推動光電建築，延續創造綠能精神，攜手產官學民共同朝向2050淨零碳排目標邁進。



本公司近期銷售狀況及熱銷個案

Sales Situation and Projects On sale of KTC.

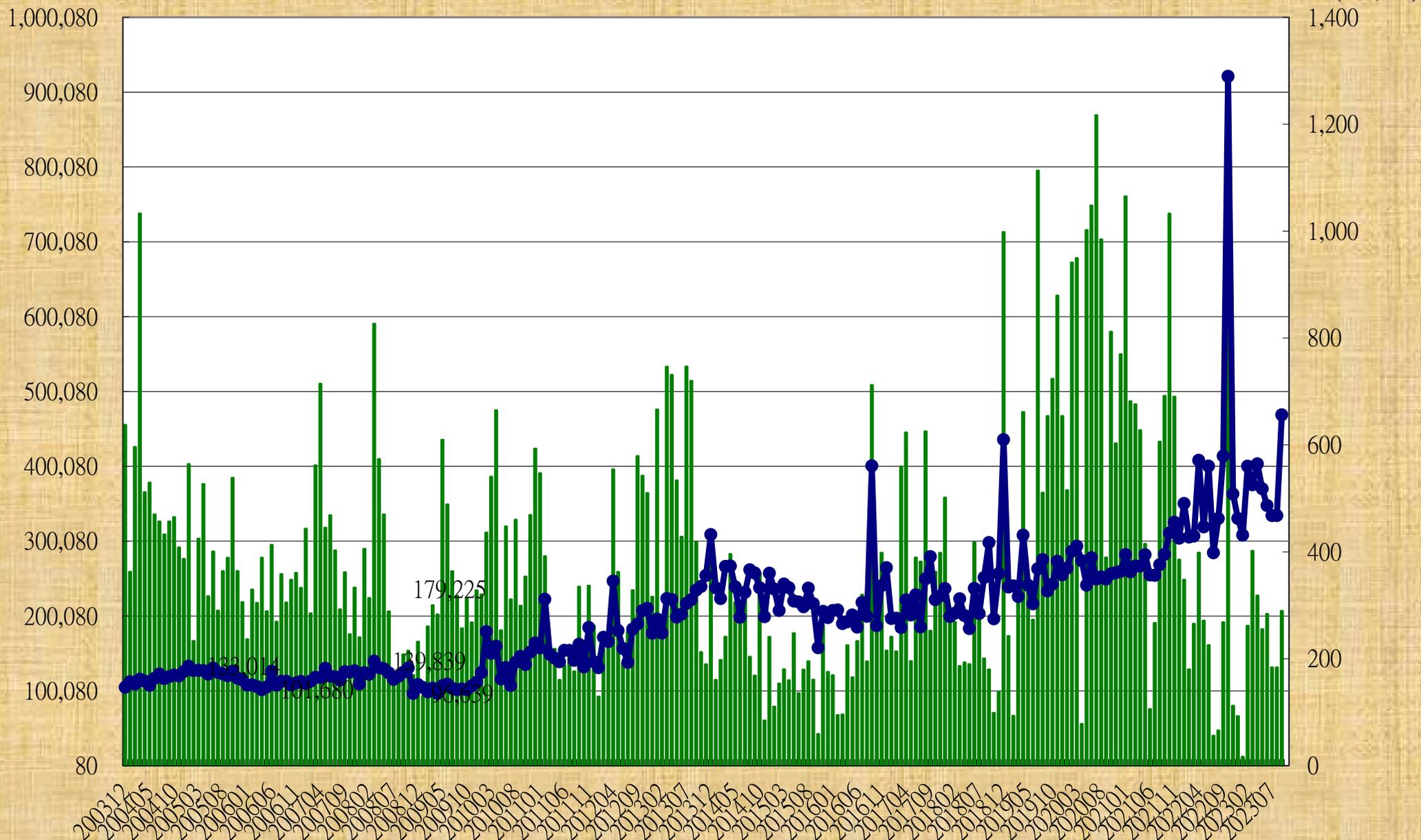


KTC ASP and Sales Volume.



ASP(NT\$ per Ping)

Sales Volume(NT\$m)



2023年09月本公司ASP為每坪新台幣46.8萬元，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384,154仟元，YOY 65.95%，累計營業收入金額2,258,752仟元，YOY -11.80%。
- 今年度主要入帳個案為馥之森 (19.57%)、京城 (16.45%)、逸文苑 (15.36%)、京城大苑 (12.97%)、美術皇居 (10.55%) 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 468,830仟元，再創下本公司歷史次高記錄。
- 第三季單季毛利率為46.54%，比較去年同期48.89%稍微下降。



本公司近期概況

- 本公司2023年取得一宗營建用地，高雄市苓雅區成功段土地，面積僅165.77坪，將與本公司現有建地合併開發，目前土地庫存量為29,827坪(不含道路用地、已扣除興建中土地面積2,779坪)。
- 本公司2024年線上銷售個案有京城、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之森，預售個案有世界心(預計2024年6月完工)。
- 2023年開始導入碳盤查，並推動本公司旗下商業不動產建案綠建築規格化，以符目前商業不動產之綠建築需求。



Major Projects On Sale in 2024

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	W49	6,493	11,292	63	201	68.88%
京城凱悅	W82	1,110	5,844	24	0	39.89%
鉅誕	W97	440	1,578	9	0	44.07%
美術皇居	WAT	3,177	12,635	97	0	37.17%
馥之森	WCS	2,142	7,219	106	132	33.67%
Total		13,362	38,568	299	333	-----



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	2,907	6,804	215	2,926	45.88%
Total		2,907	6,804	215	2,926	-----



2023年第三季財務報表

- 2023年累計第三季營業收入淨額為新台幣1,767,107仟元，營業毛利新台幣852,992仟元，毛利率48.27%，營業利益新台幣537,926仟元，稅前淨利318,289仟元，本期淨利新台幣253,645仟元，淨利率14.35%，綜合損益新台幣253,645仟元，基本每股盈餘0.69元。
- 2023年第三季單季營業收入淨額為新台幣899,524仟元，營業毛利新台幣418,715仟元，毛利率46.54%，營業利益新台幣315,273仟元，稅前淨利226,555仟元，本期淨利新台幣205,277仟元，淨利率22.82%，綜合損益新台幣205,277仟元，基本每股盈餘0.56元。



京城建設 合併損益表

單位:新台幣百萬

年度 項目	2023年 1-3Q		2022年		2021年		2020年		2019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	1,767	100.0%	3,384	100.0%	6,657	100.0%	8,668	100.0%	5,990	100.0%
營業毛利	853	48.27%	1,955	57.77%	2,687	40.36%	2,984	34.43%	2,591	43.26%
營業利益	538	30.44%	1,380	40.79%	2,074	31.15%	2,175	25.09%	1,945	32.47%
稅前淨利	318	18.01%	1,160	34.27%	1,927	28.94%	1,933	22.30%	1,803	30.10%
本期淨利	254	14.35%	1,010	29.83%	1,687	25.35%	1,685	19.45%	1,657	27.65%
其他綜合損益	0	0.00%	0	0.01%	(3)	-0.05%	0	0.00%	(1)	-0.02%
綜合損益總額	254	14.35%	1,010	25.84%	1,684	25.30%	1,685	19.45%	1,656	27.63%
EPS(元)	\$0.69	-----	\$2.73	-----	\$4.54	-----	\$4.48	-----	\$4.31	----- 21



	2022	2021	2020
Capital structure analysis (%)			
Debt ratio	50.73	52.57	54.72
Long-term funds to property, plant and equipment	3,345.87	3,135.19	2,682.96
Liquidity analysis (%)			
Current ratio	330.97	355.20	291.53
Quick ratio	8.25	14.96	15.18
Times interest earned	4.46	8.84	7.57
Operating performance analysis (%)			
Accounts receivable turnover	32.38	40.36	55.78
Days to collect accounts receivable	11.27	9.04	6.54
Average inventory turnover	0.04	0.13	0.18
Average days to sell inventory	9,125.00	2,807.69	2,027.77
Property, plant and equipment turnover (times)	4.41	8.66	10.42
Total asset turnover (times)	0.10	0.20	0.25
Return on investment analysis (%)			
Rate of return on assets	3.43	5.49	5.50
Rate of return on equity	6.00	10.88	12.00
Profit before tax to capital (%)	31.42	51.83	52.07
Profit to sales (%)	29.84	25.35	19.45
Earnings per share (NTD)	2.73	4.54	4.48
Cash flow (%)			
Cash flow ratio (%)	-----	-----	47.78
Cash flow adequacy ratio (%)	66.93	71.74	84.60
Cash flow reinvestment ratio (%)	-----	-----	23.48



未來對房地產市場的展望

- 國際局勢在俄烏戰爭未止之際，又來了以巴戰爭，雖然沒有造成國際能源大漲，卻已形成了國內外經濟疲軟走勢，在美國通貨膨脹得到控制背景下，利率應不致再創高，房地產景氣展望可持續好轉。
- 台積電來高雄設廠，目前仍如期施工中，最近市場已傳出許多調任高雄工程師購屋訊息，這購屋需求可望持續到台積電高雄廠開始運轉。
- 在通膨得到控制後，央行進一步調升利率的可能性大為降低，且新青安貸款延續至2026年也有利於繼續壓低首次購屋成本，刺激首購族的買房意願。



未來對房地產市場的展望

- 小坪數產品持續當道，台灣高水平房價並沒有對買房需求帶來顯著的壓抑，購屋者以降低坪數減輕購屋負擔的趨勢相當明顯，此背後的原因應來自於台灣家庭朝向購買「小屋趨勢」的改變，也是迫於購買力的現實條件。
- 2025年碳費課徵上路，除了鋼筋、鋼構及水泥首當其衝外，包括磁磚、鋁銅等各類建材，甚至電費都可能陸續附加碳排費用，營建成本勢必要再上揚。
- 2024年房價綜合以上分析，政府的打房政策把許多小建商趕出市場，減少房屋供給，加上建築成本因為碳費、通膨及其他因素要下修更是有難度，且市場需求仍在。明年市場可望慢慢走出政府政策影響，成交量應可放大、成交價格有撐。



Thank you.

Q & A

投資人關係IR 聯絡資訊

發言人 周敬恆

電話：(07)5586368 #214

e-mail：bruce@kingtown.com.tw