

2021年法說會
August 17,2021

總太愛你



免責聲明

- 本簡報建立於本公司從各項來源所取得之資訊。
- 簡報所提供之資訊可能含有前瞻性敘述，實際結果可能與這些前瞻性敘述大不相同。簡報資料中所提供之資訊並未明示或暗示的表達或保證其具有正確性及完整性，亦不代表本公司對產業狀況或後續重大發展的完整論述。對於這些看法未來若有任何改變或調整時，本公司並不負責隨時提醒或更新。

議程

1

- 公司簡介

2

- 營運績效

3

- 營運概況

4

- 未來展望

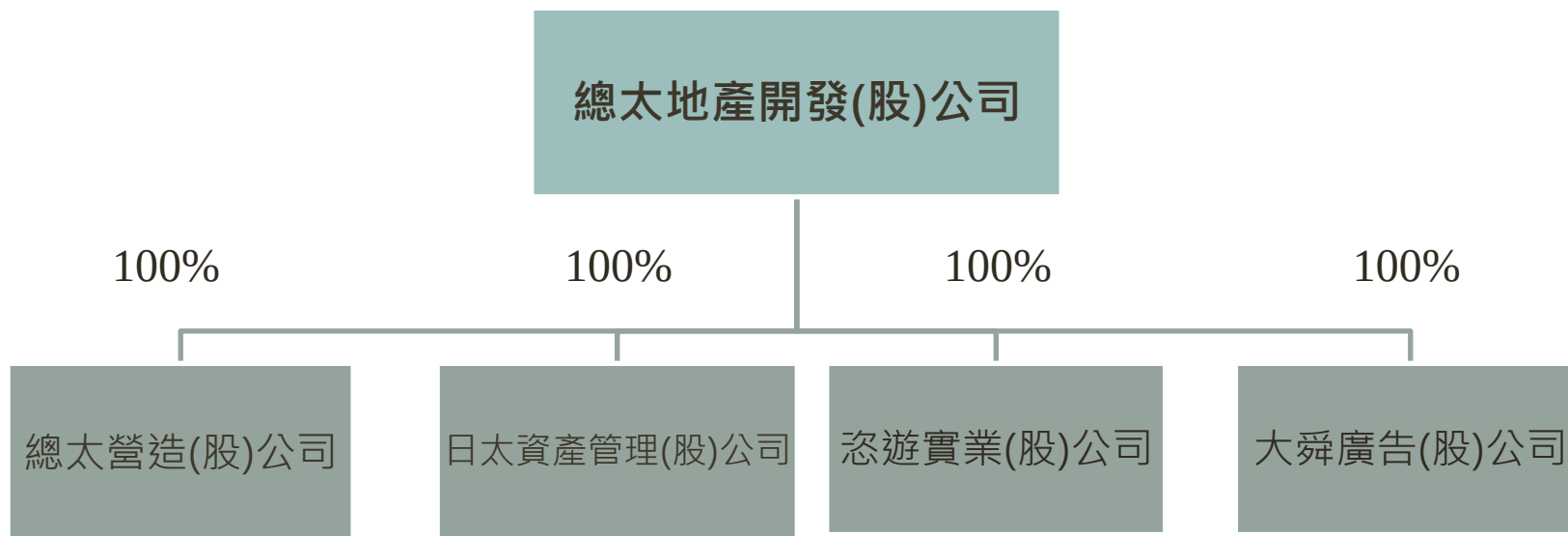
5

- Q&A

1-1 公司概況

- 創立日期：1997/11
- 上市日期：2003/3 (股票代號：3056)
- 成立台中分公司：2007/8
- 更名為「總太地產開發股份有限公司」：2011/7
- 資本額:新台幣210,791萬元
- 董事長：翁毓羚
- 主要業務：營建
- 集團員工數:125人
- 營運總部：台灣台中
- 公司電話：+886-4-23026018

1-2 關係企業組織圖

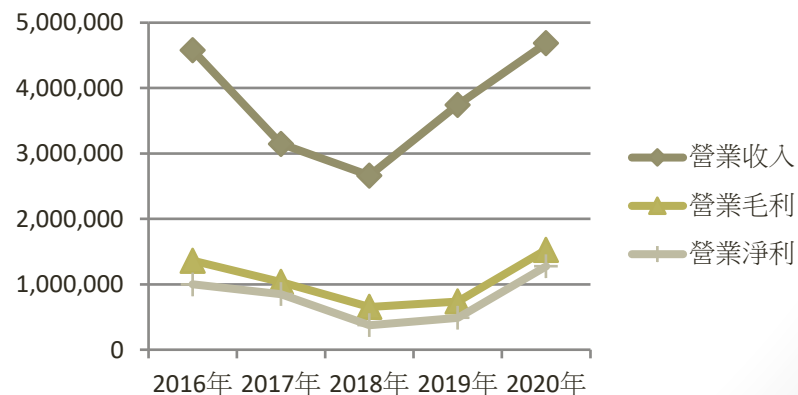
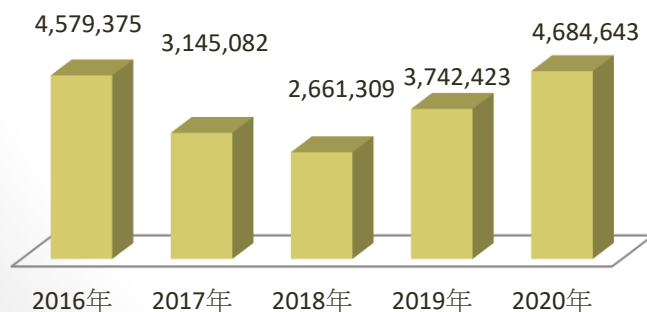


2-1 營業績效-簡明合併綜合損益表

單位:新台幣仟元

項目 \ 年度	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年Q2
營業收入	4,579,375	3,145,082	2,661,309	3,742,423	4,684,643	3,593,209
營業成本	3,218,702	2,108,058	2,006,309	3,004,836	3,157,914	2,543,248
營業毛利	1,360,673	1,037,024	655,000	737,587	1,526,729	1,049,961
營業毛利率	30%	33%	25%	20%	32%	29%
營業費用	360,308	185,661	277,377	249,344	249,981	144,008
營業淨利	1,000,365	851,363	377,623	488,243	1,276,748	905,953
營業淨利率	22%	27%	14%	13%	27%	25%
稅前淨利	1,009,001	846,715	406,227	507,992	1,272,433	906,291
本期淨利	998,275	748,011	333,505	471,367	1,024,587	721,955
EPS	4.34	3.24	1.46	2.25	4.9	3.43
ROE	21.71	15.23	6.91	9.97	20.45	12.93

合併營業收入

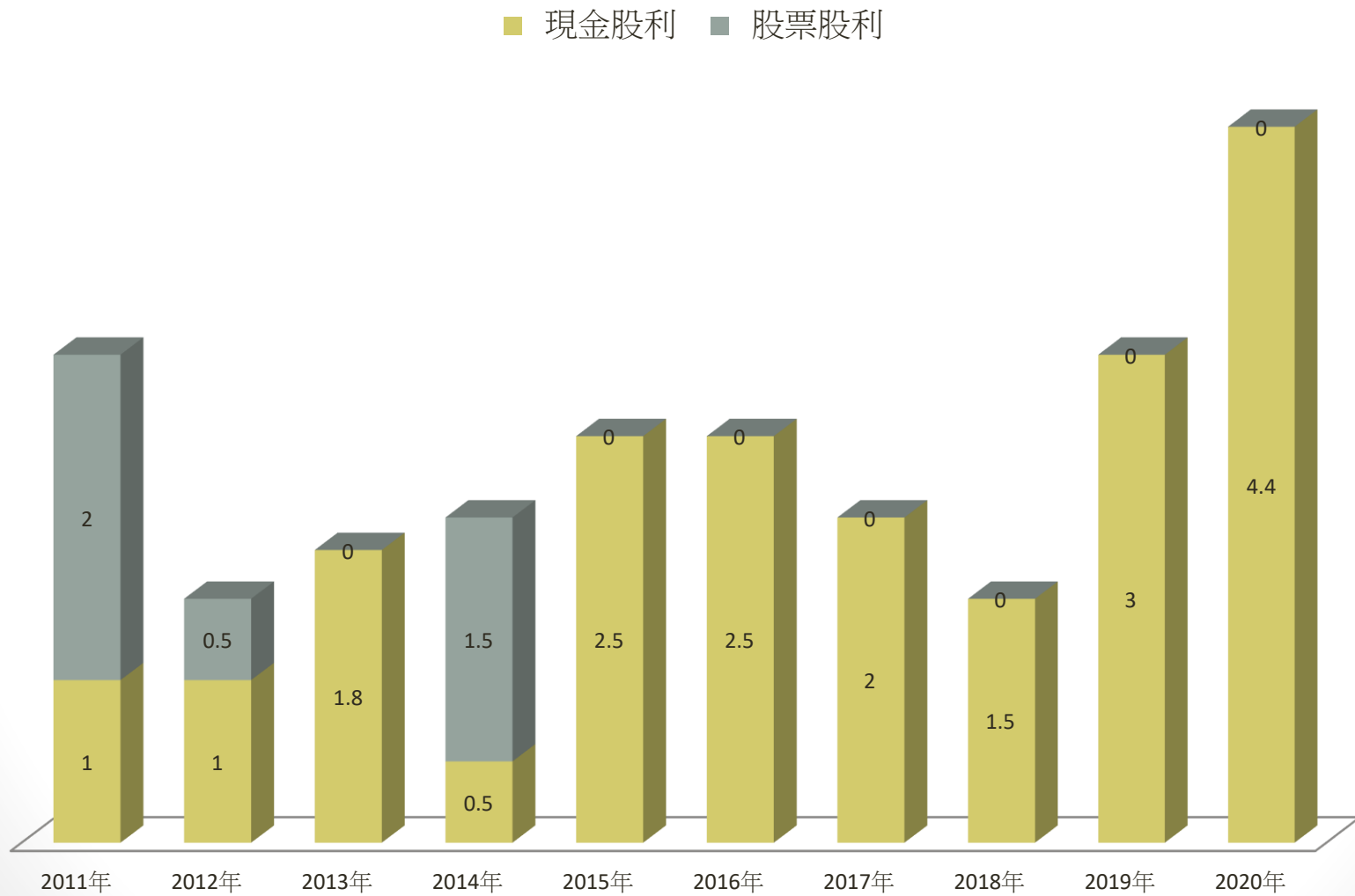


2-2 營業績效-簡明合併資產負債表

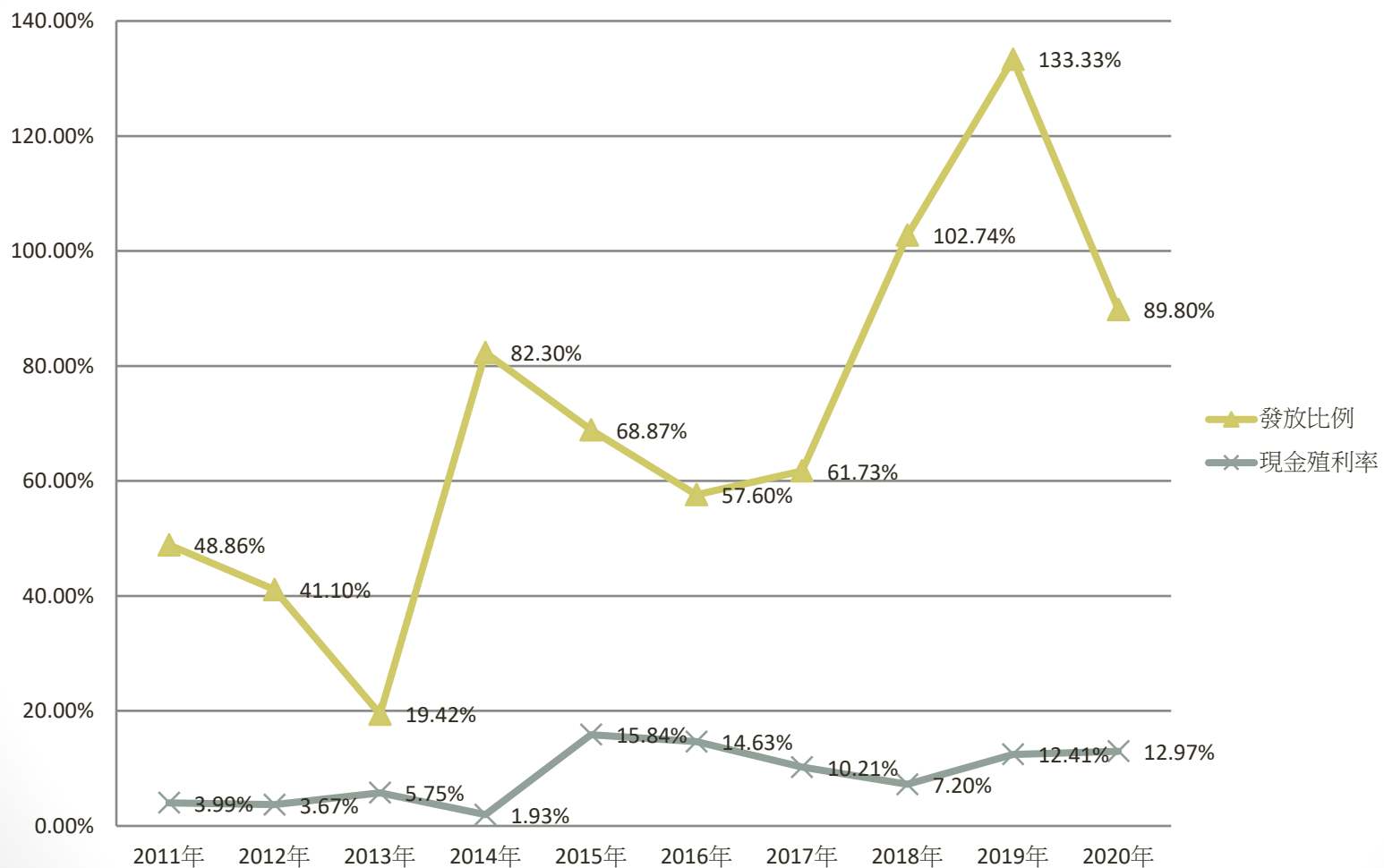
單位:新台幣仟元

項目 \ 年度	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年Q2
現金及約當現金	670,821	1,470,920	1,451,408	629,509	1,843,954	1,219,827
存貨	5,823,137	7,308,057	7,201,287	12,384,380	13,818,591	12,358,982
存貨比率	69%	70%	75%	87%	78%	68%
流動資產	7,753,789	10,019,399	9,289,990	13,816,531	17,110,844	17,549,017
資產總額	8,408,732	10,479,683	9,663,862	14,205,153	17,727,722	18,152,964
短期銀行借款	1,934,480	4,053,860	3,270,450	7,264,270	7,611,740	7,611,740
短期借款比率	23%	39%	34%	51%	43%	42%
流動負債	3,586,809	5,477,486	5,012,523	9,349,521	10,326,143	10,021,081
流動負債比率	43%	52%	52%	66%	58%	55%
非流動負債	1,885	1,824	8,775	50,373	2,186,560	2,184,647
負債總額	3,588,694	5,479,310	5,021,298	9,399,894	12,512,703	12,205,728
股本	2,304,847	2,313,387	2,085,205	2,092,877	2,103,341	2,107,907
權益總額	4,820,038	5,000,373	4,642,564	4,805,259	5,215,019	5,947,236

2-3 股利政策



2-4 股利配發



3-1 營運概況-銷售個案

推案名稱	座落地點	產品	基地面積 (坪)	總銷 (億元)	銷售率	預計完工 年度
總太2020	台中市北屯區	住	6,104.72	60.5	99%	2020
共好Melody	台中市北屯區	住	1,450.10	22.0	95%	2022
總太聚作	台中市北屯區	住	5,992.15	67.0	98%	2022
女王萬歲	台中市南區	住	692.42	10.1	94%	2023
心之所向	台中市北屯區	住	11,330.74	155.0	52%	2025
		合計	25,570.13	314.6		

3-2 企業社會責任



台中市北屯區「2021關懷
貧困寒冬送暖」活動

總太地產 持續實踐
「美麗城市・幸福社區」
品牌理念

公益贊助以實際行動讓許
多家庭於春節能感受到社
會溫暖，開心過個好年！



3-2 企業社會責任

國美館舉辦「公益美集·共創志績」捐贈感恩會
感謝企業贊助 國美館志工制服製作經費



3-2 企業社會責任



VACCINATION
COVID-19

總太地產捐防疫物資 團結抗疫 力挺醫護



台中市政府茲感謝
總太地產開發
慷慨解囊，協助防疫



台中市政府茲感謝
捐贈300萬元
醫護人員慰勞獎勵



台中市政府茲感謝
捐贈2,500劑
抗原快篩試劑

3-2 企業社會責任



數位學習計畫
你捐款，貧童遠距學習不中斷！



World Vision
台灣世界展望會

總太地產 (3056) ×

用一盞微光， 點亮弱勢學童的求學路

總太地產(3056)以實際關懷，
參與台灣世界展望會
「數位學習計畫-你捐款，貧童遠距學習不中斷！」
盡棉薄之力
陪伴弱勢學童走過生命的風雨
重新點亮弱勢學童的求學路



今年五月疫情升溫，遠距教學模式成為學生上課學習的唯一途徑，卻也導致偏鄉弱勢兒童因缺乏數位設備而面臨著前所未有的學習困境。

總太地產(3056)以實際關懷，參與台灣世界展望會「數位學習計畫-你捐款，貧童遠距學習不中斷！」盡棉薄之力，陪伴弱勢學童走過生命的風雨，重新點亮弱勢學童的求學路

3-2 企業社會責任



心美學居家防疫玩創意，宅在家也能當藝術家，
開啟孩子思考隨手可得的材質探索創作，一起動手玩起來！

★ ★ ★ 中午11:00~11:30直播開麥拉 ★ ★ ★



總太地產 (3056) × 心生活美學聚落

開播上課啦

線上藝能學苑
2021

Online Course

June To July

中午11:00~12:00 直播開麥拉

心美學 家所在

大人小孩都期待的線上藝能學苑-PART 2

宅在家也要練才藝 斜槓人生ING

總太地產達人教學不藏私

歡迎加入我們的心世界

* Meet Our Teacher



06.23 (三)

線上
K歌

→ 謝力中 ←
任職彰化高中
音樂班管弦樂團指揮



06.25 (五)

親子基礎
瑜珈伸展

→ 王羽暄 ←
加拿大STOTT Pilates
國際認證教師



06.30 (三)

流行舞蹈
MOVE IT

→ 謝賢儒 ←
颯風極限藝術
舞蹈工廠



07.02 (五)

勾針毛線
教學

→ 廖婕宇 ←
遊戲式教學
與設計師培訓師



07.07 (三)

居家時髦
花藝課程

→ 吳姿妤 ←
DFA荷蘭花藝設計檢定
合格花藝師



07.09 (五)

漆包線
花器製作

→ 神秘嘉賓 ←
敬請期待

總太地產 (3056) × 心生活美學聚落

4. 未 來 展 望

4-1 庫存土地

座落地點	產品	基地面積(坪)	成本(佰萬)
台中市北屯區文北段	住	47.52	15
台中市北屯區溝背段	住	329.79	194
台中市北屯區鑫新平段	住	2,775.33	2,050
台中市西屯區文商段	住	649.01	1,535
	合計	3,801.65	3,794

4-2 市場概況

CNN：「台中為台灣最宜居城市」

人口移入

台中市總人口
281.6萬人為
全國第二大都
市

產業聚落

精密機械、科技產
業、醫療生技、自
行車業、會展、物
流、房地產業等媒
體報導60公里大肚
山黃金縱谷影響全
世界

重大建設

水湳經貿園區、小
巨蛋、太原醫療園
區、台中捷運、快
速道路、產專園區
等建構城市再進化

都市開發

台中市土地公自辦
重劃及徵收總面積
達**5346**公頃，其
中辦理重劃中的土
地仍計有近一千
公頃



4-3 市場發展

大台中各區土地
最新成交價/推估房價

2021.08.14

4-3 市場發展

大台中各區土地最新成交價/推估房價

西屯區

區域	土地價格	建蔽率	容積率	預估房價	開發商	目前行情
逢甲	93萬/坪(創研二)	50%	200%	60萬/坪	陸府建設	32-40萬/坪
七期 新市政	320萬/坪(新六)	50%	600%	70萬起/坪	聯聚建設	50-80萬/坪
水溝經貿	280萬/坪(文商二)	40%	500%	80萬起/坪	由鉅建設	45-50萬/坪

南屯區

區域	土地價格	建蔽率	容積率	預估房價	開發商	目前行情
八期	130萬/坪(住三)	55%	280%	52萬/坪	惠宇建設	36-45萬/坪
八期	120萬/坪(商一)	70%	280%	50萬/坪	宏銓建設	36-45萬/坪
七期南	115.5萬/坪(住二)	60%	220%	60萬/坪	國泰建設	50-60萬/坪
七期南	194.5萬/坪(商二)	70%	350%	65萬/坪	國泰建設	50-60萬/坪
嶺東	60萬/坪(住五)	50%	400%	35萬/坪	豐邑建設	25-27萬/坪
單元二	97萬/坪(住一之C)	50%	120%	65萬/坪	雙橡園建設	50-60萬/坪

南區&南屯區

區域	土地價格	建蔽率	容積率	預估房價	開發商	目前行情
十三期	63.5萬/坪(住一之一)	50%	140%	50萬/坪	惠宇建設	35-45萬/坪
	70萬/坪(住一之一)	50%	140%	55萬/坪	沅林建設	35-45萬/坪

南區

區域	土地價格	建蔽率	容積率	預估房價	開發商	目前行情
東興路	73萬(住三)	55%	280%	35萬/坪	泓瑞建設	28-32萬/坪

北屯區

區域	土地價格	建蔽率	容積率	預估房價	開發商	目前行情
捷運機廠	115萬/坪(商二)	55%	350%	42萬/坪	仁山建設	25-33萬/坪
單元十二	60.5萬/坪(住一之三)	50%	140%	50萬/坪	大城建設	25-30萬/坪
廊子重劃	56萬/坪(住三)	55%	280%	30萬/坪	大城建設	22-28萬/坪
單元八	130萬/坪(商五)	60%	180%	65萬/坪	國聚建設	42-45萬/坪
十四期	85萬(住一之一)	50%	140%	60萬/坪	和發建設	33-41萬/坪

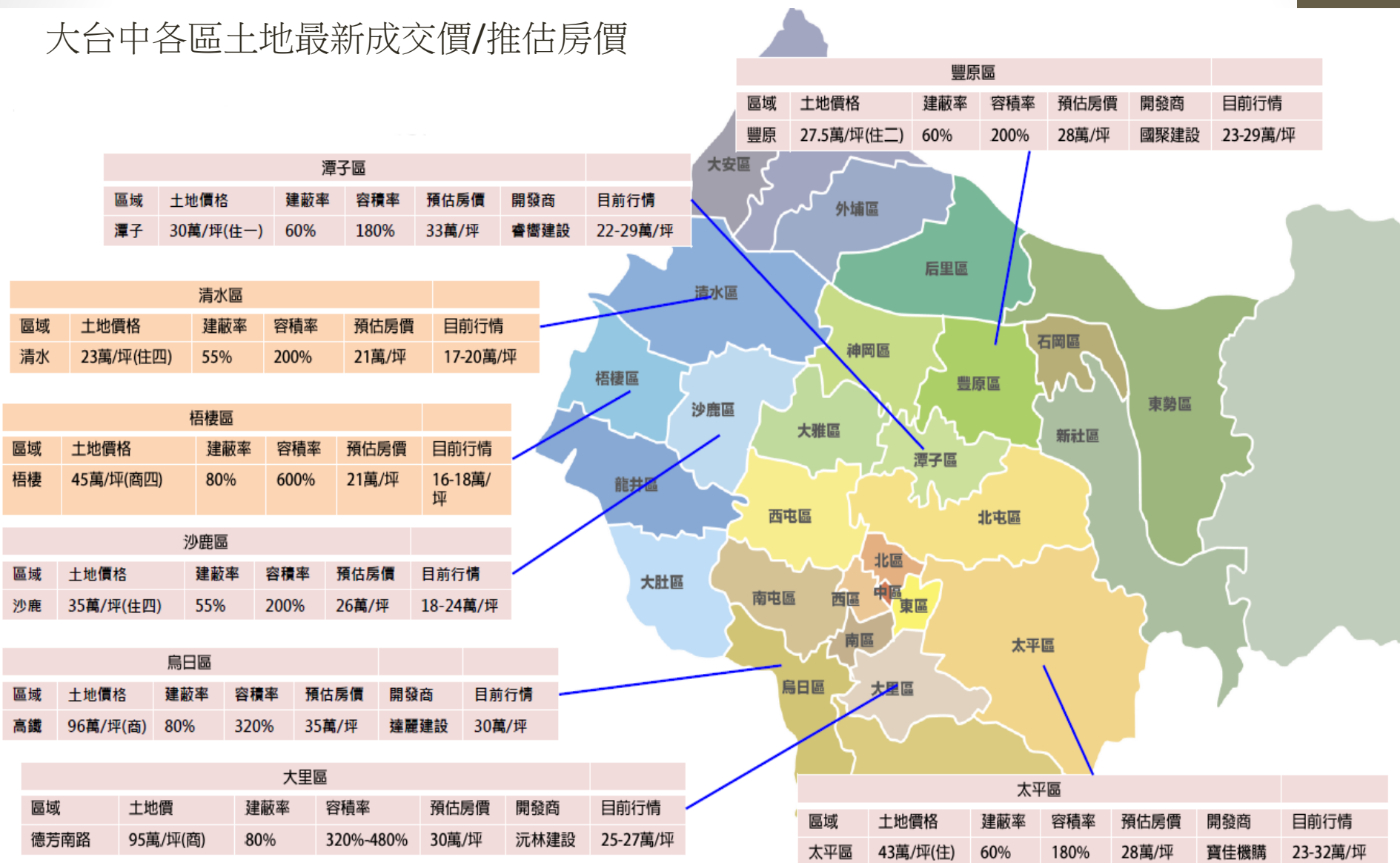


東區

區域	土地價格	建蔽率	容積率	預估房價	開發商	目前行情
----	------	-----	-----	------	-----	------

4-3 市場發展

大台中各區土地最新成交價/推估房價



4-3 市場發展

大台中各區房價
1年內實價登錄(均)及最高

呈現單價都已扣除車位

4-3 市場發展

大台中屯區

1年內實價登錄(均)(高)
已扣除車位單價

西屯區

區域	建案名稱	單價	屋齡
逢甲	惠宇觀市政	(48.69萬/坪) 39.47萬/坪	2年
	達麗晶漾	38.36萬/坪	4年
	順天上環匯	36.29萬/坪	3年
七期 新市政中心	寶輝秋紅谷	(97.23萬/坪) 64.45萬/坪	6年
	大陸寶格	77.91萬/坪	4年
	寶璽天睿	70.5萬/坪	3年
水湳經貿園區 周邊	龍寶晴臻邸	(42.92萬/坪) 40.52萬/坪	7年
	華相上謙	32.63萬/坪	1年
	仁山洛悅	29.1萬/坪	2年

南屯區

區域	建案名稱	單價	屋齡
八期	國泰頤湖苑	(45.45萬/坪) 41.2萬/坪	5年
	惠宇墩南	40.04萬/坪	4年
	遠雄文心匯	36.19萬/坪	3年
	文心愛悅	36.53萬/坪	預售
七期 & 南側	雙橡園1617	(63萬/坪) 62.39萬/坪	2年
	雙橡園V1	47.4萬/坪	5年
	慶仁林境	48.02萬/坪	2年
五期	磐鈺雲華	(49.79萬/坪) 43.2萬/坪	2年
	寶璽高第	37.91萬/坪	5年
	精銳唐寧一號	36.53萬/坪	5年
	精誠A+	35.11萬/坪	5年
嶺東	惠宇上晴	(30.62萬/坪) 28.25萬/坪	4年
	精銳藝博匯	26.09萬/坪	4年
	總太拾光	25.26萬/坪	4年
單元二	陸府植森	(62.62萬/坪) 51.19萬/坪	3年
	惠宇大聚	44.85萬/坪	2年
	雙橡園1812	40.28萬/坪	0年

北屯區

區域	建案名稱	單價	屋齡
捷運機廠	惠宇敦北	(33.62萬/坪) 29.94萬/坪	1年
	登陽春賞	29.11萬/坪	1年
	總太織築	28.17萬/坪	1年
單元十二 & 松竹	精銳萌未來	(28.38萬/坪) 26.77萬/坪	0年
	豐謙蜜之地	25.58萬/坪	0年
	聚富好好	24.59萬/坪	0年
	雋業U雋	30.13萬/坪	預售
	元城文學苑	29.98萬/坪	預售
廊子重劃	惠宇樂觀	(31.87萬/坪) 27.35萬/坪	0年
	大城八月小確幸	25.96萬/坪	0年
	情定水蓮13	24.32萬/坪	3年
	大城十月蜂收	24.97萬/坪	預售
十一期	龍寶仁美臻邸	(41.47萬/坪) 37.33萬/坪	1年
	國泰Plus+	36.77萬/坪	1年
	大毅55ways	35.28萬/坪	0年

4-3 市場發展

大台中各區房價
1年內實價登錄(均)(高)
 已扣除車位單價

西區			
區域	建案名稱	單價	屋齡
西區	由鉅大恆	(76.37萬/坪) 63.61萬/坪	4年
	富邦天空樹	63萬/坪	5年
	緣溪行	47.73萬/坪	2年
	鉅虹最上景	42.4萬/坪	12年
	華太松庭	36.53萬/坪	0年
	太子青峰錦	36.18萬/坪	5年
	麗晨山溜滴	32.19萬/坪	0年

南區			
區域	建案名稱	單價	屋齡
興大	泰鉅興大苑	(29.46萬/坪) 28.83萬/坪	2年
	允將康活	26.24萬/坪	2年
大慶工學	鳳止高梧	(35.88萬/坪) 33.51萬/坪	4年
	東方威尼斯	31.02萬/坪	4年
	富宇擎山	28.94萬/坪	4年
	豐邑閱文心	29.18萬/坪	5年



北區			
區域	建案名稱	單價	屋齡
北區	國泰御博苑	(46.12萬/坪) 40.44萬/坪	3年
	鄉林美術館	42.7萬/坪	7年
	東方嘉磐	38.66萬/坪	2年
	博館匯	30.82萬/坪	2年

中區			
區域	建案名稱	單價	屋齡
中區	聚合發愛美	(30.17萬/坪) 29.68萬/坪	5年
	巨陽瑞安	27.54萬/坪	預售

東區			
區域	建案名稱	單價	屋齡
東區	湖濱雙星	(35.48萬/坪) 32.54萬/坪	3年
	總太東方紐約	29.92萬/坪	1年
	寶睿新港	22.75萬/坪	0年
	浩瀚森之道	25.27萬/坪	預售
	浩瀚MVP	21.63萬/坪	預售

4-3 市場發展

大台中外圍各區房價
1年內實價登錄(均)(高)
已扣除車位單價

梧棲區 / 沙鹿區

區域	建案名稱	單價	屋齡
梧棲	人文澄舍NO3	(22.12萬/坪) 18.59萬/坪	0年
	佳鉅樂灣	(17.87萬/坪) 16.03萬/坪	2年

區域	建案名稱	單價	屋齡
沙鹿區	漾天鵝	(26.09萬/坪) 24.58萬/坪	1年
	站前青世代	18.22萬/坪	1年
	帝堡NO18	17.66萬/坪	1年

烏日區

區域	建案名稱	單價	屋齡
烏日區	龍寶悅臻邸	(32.85萬/坪) 30.12萬/坪	6年
	敬業雲起	25.69萬/坪	4年
	富旺世界之翼	24.66萬/坪	3年
	登陽川匯	24.26萬/坪	2年
	夢幻誠	25.92萬/坪	預售

清水區

區域	建案名稱	單價	屋齡
清水區	遠雄之星6	(22.38萬/坪) 15.99萬/坪	1年
	遠雄之星5	17.46萬/坪	1年
	遠雄之星3	15.46萬/坪	2年

潭子區

區域	建案名稱	單價	屋齡
潭子區	陽里晴NO2	(29.6萬/坪) 27.39萬/坪	1年
	鄉林天韻	25.18萬/坪	1年
	久檯臻星	24.97萬/坪	0年

豐原區

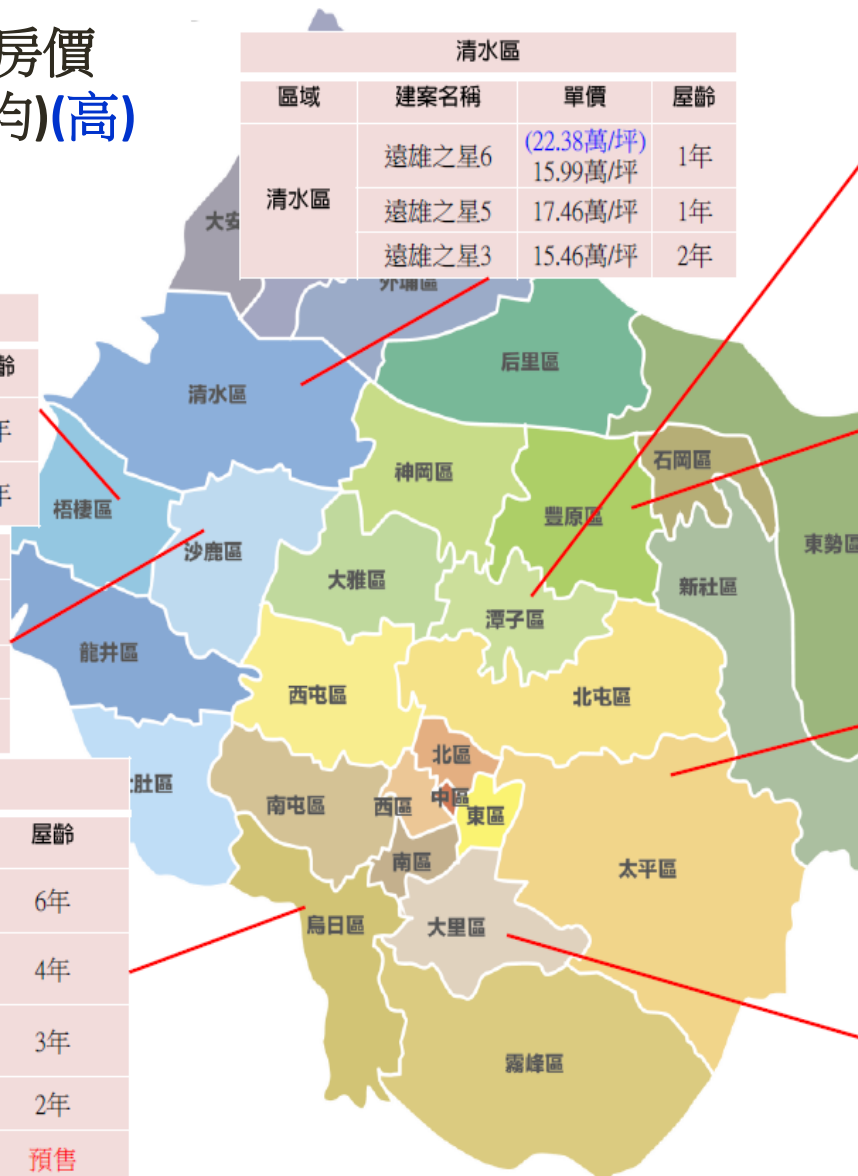
區域	建案名稱	單價	屋齡
豐原區	忠孝一品	(30.24萬/坪) 29.68萬/坪	1年
	富宇晴美	25.02萬/坪	4年
	久檯向陽	25.99萬/坪	0年

太平區

區域	建案名稱	單價	屋齡
太平區	惠宇新觀	(32.18萬/坪) 28.1萬/坪	4年
	大毅好幸福	27.02萬/坪	4年
	曙光之旅NO2	25.39萬/坪	4年
	太子欣世界	23.43萬/坪	1年

大里區

區域	建案名稱	單價	屋齡
大里區	陸府原森	(37.7萬/坪) 34.28萬/坪	5年
	登陽步康橋	31.9萬/坪	2年
	侑信觀邸	28.32萬/坪	3年



Q&A

再次感謝投資人蒞臨
及對本公司的支持愛護

公司網址

<http://zte.zongtai.com.tw/>

Facebook粉絲專頁

www.facebook.com/zongtai

總太Line ID

[@zongtai](https://www.line.me/tv/zongtai)

